

Elektronische Kopie

BARTH ASSOCIATES GmbH • Wirtschaftsprüfungsgesellschaft • Steuerberatungsgesellschaft

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

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft
mbH, Wiesbaden

Elektronische Kopie

Anlage 1

Bilanz zum 31. Dezember 2025
der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden
Amtsgericht Wiesbaden, HRB 31820

<u>Aktiva</u>			<u>Passiva</u>		
	31.12.2025	31.12.2024		31.12.2025	31.12.2024
	<u>Euro</u>	<u>Euro</u>		<u>Euro</u>	<u>Euro</u>
<u>A. Anlagevermögen</u>			<u>A. Eigenkapital</u>		
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>			<u>I. Gezeichnetes Kapital</u>	2.000.000,00	2.000.000,00
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	72.916,00	84.501,00	<u>II. Kapitalrücklage</u>	49.013,00	49.013,00
<u>II. Sachanlagen</u>			<u>III. Jahresüberschuss</u>	7.305,59	1.105.866,60
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	2.797.953,15	2.868.785,99		2.056.318,59	3.154.879,60
2. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.791.041,44	1.656.035,42	<u>B. Rückstellungen</u>		
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	18.009,88	162.994,90	1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	6.769.723,00	7.170.674,00
	4.607.004,47	4.687.816,31	2. Steuerrückstellungen	254.034,12	72.743,93
<u>III. Finanzanlagen</u>			3. sonstige Rückstellungen	1.787.451,60	2.967.616,91
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	350.000,00	50.000,00		8.811.208,72	10.211.034,84
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	637.000,00	2.175.000,00	<u>C. Verbindlichkeiten</u>		
3. Beteiligungen	1.500,00	1.500,00	1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.491.855,18	7.717.537,97
4. Sonstige Ausleihungen	490.000,00	250.000,00	2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	455.384,20	795.126,53
	1.478.500,00	2.476.500,00	3. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	555.585,25	6.664,00
<u>B. Umlaufvermögen</u>			4. sonstige Verbindlichkeiten	1.586.895,25	1.857.042,76
<u>I. Vorräte</u>			davon aus Steuern: 1.550.965,07 Euro		
1. noch nicht abgerechnete Fremderschließungen	16.955.838,86	17.745.604,04	(Vorjahr: 1.810.540,48 Euro)		
2. andere in Arbeit befindliche Aufträge	136.060,75	122.742,40	davon im Rahmen der sozialen Sicherheit: 0,00 Euro		
3. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	-13.005.578,06	-12.974.840,08	(Vorjahr: 0,00 Euro)		
	4.086.321,55	4.893.506,36		9.089.719,88	10.376.371,26
<u>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</u>			<u>D. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	18.541,56	54.041,55
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.189.312,70	5.996.568,46			
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	333.413,35	168.143,25			
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	200.067,30	0,00			
4. sonstige Vermögensgegenstände	295.337,10	302.446,88			
	6.018.130,45	6.467.158,59			
<u>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</u>	3.159.179,57	4.673.104,61			
<u>C. Rechnungsabgrenzungsposten</u>	553.736,71	513.740,38			
	19.975.788,75	23.796.327,25		19.975.788,75	23.796.327,25

Elektronische Kopie

Anlage 2

Gewinn- und Verlustrechnung
für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2025
der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

	<u>2025</u> <u>Euro</u>	<u>2024</u> <u>Euro</u>
1. Umsatzerlöse		
a) aus Verkaufsgrundstücken	0,00	0,00
b) aus Erschließungsträgerschaften	7.000.255,28	2.568.624,01
c) aus anderen Lieferungen und Leistungen	24.618.036,16	24.602.524,27
	<u>31.618.291,44</u>	<u>27.171.148,28</u>
2. Erhöhung oder Verminderung des Bestands an zum Verkauf bestimmten Grundstücken mit fertigen oder unfertigen Bauten sowie unfertigen Leistungen	-776.446,83	1.912.319,12
3. sonstige betriebliche Erträge	463.824,23	263.167,58
4. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen		
a) aus Verkaufsgrundstücken	-2.546,14	-183,76
a) aus Erschließungsträgerschaften	5.994.537,02	4.609.117,85
b) aus anderen Lieferungen und Leistungen	453.468,88	1.304.099,48
	<u>6.445.459,76</u>	<u>5.913.033,57</u>
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	12.910.821,81	12.990.774,99
b) soziale Abgaben und Aufwendungen davon für Altersversorgung: 475.804,23 Euro (Vorjahr: 576.770,78 Euro)	2.904.053,38	2.658.603,96
	<u>15.814.875,19</u>	<u>15.649.378,95</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	609.051,73	552.568,16
7. sonstige betriebliche Aufwendungen	7.373.602,26	5.505.622,43
8. Erträge aus Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens davon aus verbundenen Unternehmen 114.172,01 Euro (Vorjahr: 88.285,39 Euro)	134.234,91	131.611,33
9. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen: 0,00 Euro (Vorjahr: 7.411,09 Euro)	19.964,99	164.511,70
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon aus verbundenen Unternehmen: 14.645,77 Euro (Vorjahr: 0,00 Euro)	414.913,17	411.014,47
11. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	792.533,04	503.259,96
12. Ergebnis nach Steuern	<u>9.433,59</u>	<u>1.107.880,47</u>
13. sonstige Steuern	2.128,00	2.013,87
14. Jahresüberschuss	<u><u>7.305,59</u></u>	<u><u>1.105.866,60</u></u>

Elektronische Kopie

Anlage 3/1

Anhang zum 31. Dezember 2025 der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (kurz DSK) mit dem Sitz in Wiesbaden wird beim Amtsgericht Wiesbaden unter HRB 31820 geführt.

Der Jahresabschluss auf den 31. Dezember 2025 ist nach den geltenden Rechnungslegungsvorschriften gem. §§ 242 ff. und §§ 264 ff. HGB sowie nach den einschlägigen Vorschriften des GmbHG und des Gesellschaftsvertrags aufgestellt worden.

Die Gliederung der Bilanz erfolgt nach § 266 HGB. Die Gewinn- und Verlustrechnung ist gem. § 275 Abs. 2 HGB nach dem Gesamtkostenverfahren in Staffelform aufgestellt worden. Das handelsrechtliche Gliederungsschema für Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung wurde anlehnend an die Vorschriften der Formblattverordnung Wohnungsunternehmen ergänzt, um den Besonderheiten der Geschäftstätigkeit des Unternehmens Rechnung zu tragen.

Die Gesellschaft weist zum Abschlussstichtag die Größenmerkmale einer mittelgroßen Kapitalgesellschaft gemäß § 267 Abs. 2 HGB auf.

Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Erstellung des Jahresabschlusses erfolgt unter der Annahme der Unternehmensfortführung (§ 252 Abs. 1 Nr. 2 HGB).

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses wurden folgende Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden angewendet:

Die entgeltlich erworbenen **immateriellen Vermögensgegenstände** wurden zu Anschaffungskosten vermindert um planmäßige Abschreibungen angesetzt.

Die Vermögensgegenstände des **Sachanlagevermögens** werden nach Maßgabe der voraussichtlichen Nutzungsdauer um planmäßige Abschreibungen vermindert. Zugänge des Geschäftsjahres werden pro-rata-temporis abgeschrieben.

Anteile an verbundenen Unternehmen, Ausleihungen an verbundene Unternehmen, Beteiligungen und sonstige Ausleihungen werden zu Anschaffungskosten bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert ausgewiesen.

Die Bewertung der **Vorräte** erfolgt grundsätzlich zu Anschaffungs- und Herstellungskosten unter Beachtung des strengen Niederstwertprinzips. Die Herstellungskosten umfassen den handelsrechtlichen Mindestumfang. Die erhaltenen Anzahlungen werden gem. § 268 Abs. 5 Satz 2 HGB offen von den Vorräten abgesetzt.

Elektronische Kopie

Anlage 3/2

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände sind grundsätzlich zum Nennwert bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch Einzelwertberichtigungen berücksichtigt. Dem allgemeinen Zins- und Kreditrisiko bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wird zusätzlich durch eine Pauschalwertberichtigung auf die Netto-Forderungen Rechnung getragen.

Die **liquiden Mittel** werden zum Nennbetrag angesetzt.

Das **Eigenkapital** ist mit dem Nennbetrag angesetzt.

Die **Steuer-** und **sonstigen Rückstellungen** berücksichtigen alle erkennbaren Risiken und ungewissen Verpflichtungen. Sie sind in der Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages angesetzt.

Verbindlichkeiten sind zum Erfüllungsbetrag angesetzt.

Zur periodischen Abgrenzung geleisteter Zahlungen werden **Aktive** und **Passive Rechnungsabgrenzungsposten** gebildet und linear über die Laufzeit abgegrenzt.

Latente Steuern werden auf temporäre Differenzen zwischen den Bilanzansätzen der Handels- und der Steuerbilanz ermittelt. Aktive und passive latente Steuern werden nach § 274 HGB verrechnet. Aufgrund des Aktivüberhangs der latenten Steuern zum Bilanzstichtag wird von dem Aktivierungswahlrecht des § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB kein Gebrauch gemacht.

Angaben zur Bilanz

Die Entwicklung der einzelnen Positionen des **Anlagevermögens** sowie die Abschreibungen des laufenden Geschäftsjahres sind im nachfolgenden Anlagenspiegel gesondert dargestellt.

Elektronische Kopie

Anlage 3/3

Anlagenspiegel zum 31. Dezember 2025

	Anschaffungskosten				Abschreibungen				Buchwerte	
	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge 2025 Euro	Abgänge 2025 Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand 01.01.2025 Euro	Zugänge 2025 Euro	Abgänge 2025 Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand 31.12.2025 Euro	Stand Vorjahr Euro
I. Immaterielle Vermögensgegenstände										
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	3.784.726,54	3.646,50	0,00	3.788.373,04	3.700.225,54	15.231,50	0,00	3.715.457,04	72.916,00	84.501,00
Immaterielle Vermögensgegenstände gesamt	3.784.726,54	3.646,50	0,00	3.788.373,04	3.700.225,54	15.231,50	0,00	3.715.457,04	72.916,00	84.501,00
II. Sachanlagen										
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschl. Bauten auf fremden Grundstücken	2.939.622,79	0,16	0,00	2.939.622,95	70.836,80	70.833,00	0,00	141.669,80	2.797.953,15	2.868.785,99
1. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	5.101.718,40	658.149,22	32.032,88	5.727.834,74	3.445.682,95	522.987,23	31.876,88	3.936.793,30	1.791.041,44	1.656.035,45
2. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	162.994,90	0,00	144.985,02	18.009,88	0,00	0,00	0,00	0,00	18.009,88	162.994,90
Sachanlagevermögen gesamt	8.204.336,09	658.149,38	177.017,90	8.685.467,57	3.516.519,75	593.820,23	31.876,88	4.078.463,10	4.607.004,47	4.687.816,34
III. Finanzanlagen										
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	50.000,00	300.000,00	0,00	350.000,00	0,00	0,00	0,00	0,00	350.000,00	50.000,00
2. Ausleihungen an verbundenen Unternehmen	2.425.000,00	602.000,00	0,00	3.027.000,00	250.000,00	2.140.000,00	0,00	2.390.000,00	637.000,00	2.175.000,00
3. Beteiligungen	1.500,00	0,00	0,00	1.500,00	0,00	0,00	0,00	0,00	1.500,00	1.500,00
4. Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5. sonstige Ausleihungen	500.000,00	0,00	10.000,00	490.000,00	250.000,00	0,00	250.000,00	0,00	490.000,00	250.000,00
Finanzanlagen gesamt	2.976.500,00	902.000,00	10.000,00	3.868.500,00	500.000,00	2.140.000,00	250.000,00	2.390.000,00	1.478.500,00	2.476.500,00
Anlagevermögen gesamt	14.965.562,63	1.563.795,88	187.017,90	16.342.340,61	7.716.745,29	2.749.051,73	281.876,88	10.183.920,14	6.158.420,47	7.248.817,34

Elektronische Kopie

Anlage 3/4

Eine Aufstellung der Unternehmen, an denen ein Anteilsbesitz im Sinne des § 285 Nr. 11 HGB besteht, ist der nachfolgenden Tabelle zu entnehmen.

	Anteil am Stamm- kapital	Eigenkapital	Ergebnis
	in %	T-Euro	T-Euro
ARGE DSK - Lahmeyer Berlin GbR	50,00	3	0
DSK Energie GmbH	100,00	-22	-21
DSK Digital GmbH	100,00	-1.404	-534
KPC Berlin GmbH	100,00	110	87

Aufgrund des noch nicht im Rahmen des Wirtschaftsplans erfolgten Markteintritts der DSK Digital GmbH wurde eine Einzelwertberichtigung der Ausleihungen an das verbundene Unternehmen in Höhe von 2.140 T-Euro vorgenommen. Der Ausweis zum Bilanzstichtag betrifft mit 287 T-Euro (Vorjahr: 1.825 T-Euro) langfristige Ausleihungen an die in 2022 gegründete DSK Digital GmbH. Die Darlehen an die DSK Digital GmbH über insgesamt 2.677 T-Euro wurden bisher um insgesamt 2.390 T-Euro (davon im Berichtsjahr um 2.140 T-Euro) wertberichtigt. Weitere 350 T-Euro (Vorjahr 350 T-Euro) entfallen auf langfristige Ausleihungen an die DSK Energie GmbH.

Bei den sonstigen Ausleihungen konnte eine in der Vergangenheit vorgenommene Einzelwertberichtigung in Höhe von 250 T-Euro erfolgswirksam aufgelöst werden, so dass der Buchwert sich auf 490 T-Euro (Vorjahr: 250 T-Euro) erhöht hat.

Die Restlaufzeiten der Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände stellen sich wie folgt dar:

Elektronische Kopie

Anlage 3/5

	Insgesamt Euro	Davon Restlaufzeit		
		bis 1 Jahr	mehr als	über
		Euro	1 bis 5 Jahre	5 Jahre
		Euro	Euro	Euro
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	5.189.312,70 (5.996.568,46)	5.189.312,70 (5.996.568,46)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen verbundene Unternehmen	333.413,35 (168.143,25)	333.413,35 (168.143,25)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	200.067,30 (0,00)	200.067,30 (0,00)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)
Sonstige Vermögensgegenstände	295.337,10 (302.446,88)	144.284,01 (176.830,99)	151.053,09 (125.615,89)	0,00 (0,00)
Gesamtbetrag	6.018.130,45 (6.467.158,59)	5.867.077,36 (6.341.542,70)	151.053,09 (125.615,89)	0,00 (0,00)

Die Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen bestehen gegenüber den drei Tochtergesellschaften DSK Digital GmbH, DSK Energie GmbH sowie der KPC Berlin GmbH.

Die Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen bestehen gegenüber der wärmelokal GmbH, einem Joint Venture, welches die DSK Energie GmbH zusammen mit der Westenergie AG gegründet hat.

Für ungewisse Verbindlichkeiten aus Pensionsverpflichtungen wurden **Pensionsrückstellungen** gebildet. Die Rückstellungsbildung wurde nach dem Anwartschaftsbarwertverfahren („Projected-Unit-Credit-Methode“) auf Basis versicherungsmathematischer Berechnungen unter Berücksichtigung der Richttafeln 2018 G von Dr. Klaus Heubeck vorgenommen. Dabei wurde ein pauschal ermittelter Zinssatz von 2,06 % für eine Restlaufzeit von 10 Jahren zugrunde gelegt. Der Zinssatz bei der Betrachtung über 7 Jahre ergibt 2,21 %. Die Differenz der Rückstellungswerte der beiden unterschiedlichen Zinssätze für eine 7-Jahres- bzw. 10-Jahres-Betrachtung ergibt einen Betrag in Höhe von -83 T-Euro. Da die Rückstellung bei der 10-Jahres-Betrachtung höher ausfällt als bei der 7-Jahres-Betrachtung, gibt es keine Ausschüttungssperre.

Bei der Ermittlung der Rückstellungen wurden Rentensteigerungen von jährlich 2,00 % zugrunde gelegt.

Bei den **sonstigen Rückstellungen** handelt es sich überwiegend um Rückstellungen für Verpflichtungen gegenüber dem Personal in Höhe von 708 T-Euro (Vorjahr: 1.265 T-Euro) sowie um Risiken aus Gewährleistungen und Schadenersatz im Rahmen der Treuhandtätigkeit im Geschäftsfeld Stadtentwicklung und Sanierung in Höhe von 515 T-Euro (Vorjahr: 828 T-Euro). Bei der angesetzten Gewährleistungsrückstellung wurden bisher 1,5% der Dienstleistungsumsätze der letzten 5 Jahre aus dem treuhänderisch geführten Stadtentwicklungs- und Sanierungsbereich angesetzt. Dieser Prozentsatz wurde auf 1,0% verändert, wodurch sich die Rückstellung um 113 T-Euro reduziert hat.

Elektronische Kopie

Anlage 3/6

Anschließend sind die **Verbindlichkeiten** in einem Verbindlichkeitspiegel erläutert:

Elektronische Kopie

Anlage 3/7

Verbindlichkeitspiegel 31. Dezember 2025

DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH

	Insgesamt Euro	Davon				
		Restlaufzeit			besichert	
		bis 1 Jahr Euro	mehr als 1 bis 5 Jahre Euro	über 5 Jahre Euro	Euro	Art der Sicherung Euro
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	6.491.855,18 (7.717.537,97)	2.231.963,06 (0,00)	3.036.847,27 (6.436.693,12)	1.223.044,85 (1.280.844,85)	1.223.044,85 (1.280.844,85)	Grundpfandrecht Grundpfandrecht
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	455.384,20 (795.126,53)	455.384,20 (795.126,53)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	555.585,25 (6.664,00)	5.585,25 (6.664,00)	550.000,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
sonstige Verbindlichkeiten	1.586.895,25 (1.857.042,76)	1.586.895,25 (1.857.042,76)	0,00 (0,00)	0,00 (0,00)		
Gesamtbetrag	9.089.719,88 (10.376.371,26)	4.279.827,76 (2.658.833,29)	3.586.847,27 (6.436.693,12)	1.223.044,85 (1.280.844,85)	1.223.044,85 (1.280.844,85)	

Elektronische Kopie

Anlage 3/8

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundene Unternehmen in Höhe von 556 T-Euro (Vorjahr: 0 T-Euro) betreffen Verbindlichkeiten gegenüber einer Gesellschafterin. Es handelt sich dabei um Darlehen in Höhe von 550 T-Euro (Vorjahr: 0 T-Euro) und um Zinsen in Höhe von 6 T-Euro (Vorjahr: 0 T-Euro).

Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die **sonstigen betrieblichen Erträge** enthalten aperiodische Erträge in Höhe von 357 T-Euro (Vorjahr: 105 T-Euro), die nahezu ausschließlich aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 356 T-Euro resultieren; davon entfielen 200 T-Euro auf die Auflösung einer Rückstellung für Schadenersatz.

Die **sonstigen betrieblichen Aufwendungen** enthalten aperiodische Aufwendungen in Höhe von 6 T-Euro (Vorjahr: 72 T-Euro). Des Weiteren wird dort der Aufwand aus der vorgenommenen Einzelwertberichtigung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 2.140 T-Euro ausgewiesen.

Die Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens enthalten Zinserträge gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 114 T-Euro (Vorjahr: 88 T-Euro).

Von dem Posten **Zinsen und ähnliche Aufwendungen** entfallen 131 T-Euro (Vorjahr: 135 T-Euro) auf den Zinsanteil aus der Zuführung zur Pensionsrückstellung.

Von **den Steuern vom Einkommen und Ertrag** entfallen 793 T-Euro (Vorjahr: 503 T-Euro) auf das Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit.

Sonstige Angaben

Für Verbindlichkeiten der DSK Digital GmbH aus einem Darlehen eines Kreditinstituts über 350 T-Euro wurde eine selbstschuldnerische Bürgschaft gewährt. Derzeit wird nicht mit einer Inanspruchnahme hieraus gerechnet. Das Darlehen weist per 31. Dezember 2025 eine Restschuld in Höhe von 134 T-Euro aus.

Es bestehen **sonstige finanzielle Verpflichtungen** im Wesentlichen aus Miet- und Leasingverträgen in Höhe von 1.640 T-Euro p.a. (Vorjahr: 1.500 T-Euro p.a.).

Treuhandmaßnahmen

Die Gesellschaft ist Treuhänder für 315 städtebauliche Sanierungs- und Entwicklungsmaßnahmen. Die für die Treuhandmaßnahmen jeweils gesondert eingerichteten Treuhandkonten weisen zum 31. Dezember 2025 Guthaben von insgesamt 98.468 T-Euro (Vorjahr: 79.937 T-Euro) aus.

Zur Zwischenfinanzierung werden sowohl von den Kommunen als auch von der DSK als Sanierungs- und Entwicklungsträger mit Zustimmung der Kommunen kommunal abgesicherte Darlehen aufgenommen. Zum 31. Dezember 2025 belaufen sich die Gesamtverbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten aus den treuhänderisch verwalteten

Elektronische Kopie

Anlage 3/9

städtebaulichen Sanierungs- bzw. Entwicklungsmaßnahmen auf 56.950 T-Euro (Vorjahr: 44.150 T-Euro).

Anzahl der Arbeitnehmer

Durchschnittlich waren im Berichtsjahr 275 (Vorjahr: 275) Arbeitnehmer beschäftigt. Von den Arbeitnehmern waren 130 männlich und 145 weiblich.

Organe

Die Geschäftsführer waren im Jahr 2025 die Kaufleute:

Dr. Frank Burlein, Erfurt
Dr. Martin Dombrowski, Buchholz i. d. Nordheide (seit 01. Juli 2025)
Eckhard Horwedel, Bremen
Dr. Paul Kowitz, Berlin (seit 01. Juli 2025)
Rolf Schütte, Worpswede

Die Geschäftsführer sind von den Beschränkungen des § 181 BGB befreit.

An die Geschäftsführung wurden für das Jahr 2025 Bezüge von 831 T-Euro gewährt. Im Vorjahr wurde auf die Angabe der Gesamtbezüge der Geschäftsführer gem. § 286 Abs. 4 HGB verzichtet.

An ehemalige Mitglieder der Geschäftsführung bzw. ihre Hinterbliebenen wurden im Jahr 2025 Bezüge von 223 T-Euro (Vorjahr: 222 T-Euro) gezahlt. Die für diesen Personenkreis passivierte Pensionsrückstellung zum 31. Dezember 2025 beträgt 2.975 T-Euro (Vorjahr: 3.232 T-Euro).

Konzernzugehörigkeit

Muttergesellschaft ist zum Bilanzstichtag die SE Beteiligungs GmbH, Bremen. Diese ist nach derzeitigem Kenntnisstand von der Pflicht zur Aufstellung eines Konzernabschlusses befreit.

Nachtragsbericht

Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen sind zu Beginn des Jahres 2026 weiterhin von erhöhten geopolitischen Spannungen geprägt. Internationale Konflikte sowie handelspolitische Auseinandersetzungen zwischen großen Wirtschaftsräumen beeinflussen zunehmend wirtschaftliche Entwicklungen. Hierzu zählen unter anderem der weiterhin andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine, handelspolitische Spannungen zwischen wichtigen Wirtschaftsräumen wie den USA und Europa sowie Konflikte im Nahen und Mittleren Osten. Die Geschäftsführung geht aktuell nur von einer geringen Betroffenheit des operativen Geschäfts der DSK von dem Nahost-Krieg aus. Höchstens mittelbar könnte ein Rohstoffengpass bzw. gestiegene Energiekosten zur Verzögerung von Bau- und Sanierungstätigkeiten führen, die jedoch nicht primär die DSK zu tragen hat.

Elektronische Kopie

Anlage 3/10

Wiesbaden, den 31. März 2026

gez.

Dr. Frank Burlein

(Geschäftsführer)

gez.

Dr. Martin Dombrowski

(Geschäftsführer)

gez.

Eckhard Horwedel

(Geschäftsführer)

gez.

Dr. Paul Kowitz

(Geschäftsführer)

gez.

Rolf Schütte

(Geschäftsführer)

Lagebericht zum 31. Dezember 2025
der
DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH,
Wiesbaden

1 Unternehmensprofil

Die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (kurz DSK) wurde 1957 auf Initiative des späteren Bundeswohnungsbauministers Paul Lücke gegründet. Sie blickt auf eine dynamische Entwicklung zurück. Ihre satzungsgemäßen Aufgaben und Firmierung wechselten mit den wohnungspolitischen Erfordernissen und den einhergehenden Verordnungen und Gesetzen von einer gemeinnützigen GmbH zum Kreditinstitut und Organ der staatlichen Wohnungspolitik bis hin zur heute privatisierten GmbH.

Im Laufe des Geschäftsjahres 2025 hat die KDhoch2 Beteiligungsgesellschaft mbH 10,0% der Anteile an der DSK erworben. Durch die Verschmelzung der SVG Schleswig Holstein eG mit der SVG Hamburg eG zur SVG Straßenverkehrs-Genossenschaft Nord eG ist diese nun Gesellschafter der DSK. Gesellschafter der DSK sind somit nun die SE Beteiligungs GmbH (54,9%), die SVG Straßenverkehrs-Genossenschaft Nord eG (25,0%), die Zwölf Eichen Vermögensverwaltung GmbH (10,1%) sowie die KDhoch2 Beteiligungsgesellschaft mbH (10,0%).

Die DSK ist an folgenden Gesellschaften direkt beteiligt: die ARGE DSK – Lahmeyer Berlin GbR (50%), die DSK Energie GmbH (100%) die DSK Digital GmbH (100%), sowie die KPC Berlin GmbH (100%)

Über die DSK Energie GmbH ist die DSK zu 50% an der wärmelokal GmbH sowie zu 20% an der Inselenergie Föhr-Amrum GmbH i. L. indirekt beteiligt.

Im Dezember 2025 beschäftigte die DSK rund 275 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter. Diese haben überwiegend Hoch- und/oder Fachhochschulabschlüsse vorzuweisen; es sind Architekten, Bauingenieure, Vermessungs- und Liegenschaftsingenieure, Raum- und Stadtplaner, Volks- und Betriebswirte, Juristen und Geographen sowie Fachkräfte der Immobilienwirtschaft.

2 Geschäftstätigkeit und Strategie

Die Geschäftstätigkeit der DSK hat ihren Schwerpunkt in folgenden Handlungsfeldern städtebaulicher Dienstleistungen:

- Fördermittelmanagement, Projektsteuerungstätigkeiten und städtebauliche Beratung, d.h. Vorbereitung und Durchführung von städtebaulichen Maßnahmen und Wettbewerben, häufig in Verbindung mit den verschiedenen Programmkulissen der Städtebauförderung und weiteren nationalen wie auch EU-Förderprogrammen
- Demografiestrategien für Heimat und Wandel durch passgenaue Konzepte für alle Städte und Gemeinden zur Sicherung nachhaltiger Entwicklung mit dem Produkt „Auftrag Zukunft“

Elektronische Kopie

Anlage 4/2

- Aktive Quartiersentwicklung in den Handlungsfeldern Klimaschutz, Energie, Mobilität und Digitalisierung mit dem Produkt „Zukunft Quartier“
- Zukunftsfähige Flächenentwicklung von der Idee bis zur Vermarktung – sowohl durch Reaktivierung von Brachen und Konversion als auch durch Entwicklung neuer Wohn- und Gewerbegebiete auf Basis von Dienstleistungsmodellen
- Innovative Kommunikationsformate – online und offline – für die umfassende Information und Beteiligung der Bürger, insbesondere mit dem Produkt „VIU“
- Fördermittelrecherche zur Sicherung bestmöglicher Finanzierungsoptionen für Projekte öffentlicher und privater Akteure mit Hilfe des FördermittelNAVIs
- Begleitung von Digitalisierungsprozessen in der Stadtentwicklung mittels intensiver Nutzung von Geodaten und durch konzeptionelle Unterstützung im Themenfeld „Smart City“

Neben der Zentrale in Wiesbaden ist die DSK mit Büros in den Städten Berlin, Bielefeld, Bremen, Bonn, Cottbus, Dresden, Düsseldorf, Erfurt, Halle, Hamburg, Hannover, Heidelberg, Leipzig, Nürnberg, Weimar und Wismar vertreten.

Der Prozess des Aufbaus von Dienstleistungszentren (DLZ) zur qualifizierten Unterstützung der strategischen Akquise und effektiven Bearbeitung spezieller Aufgabenbilder wurde fortgesetzt. Ansatz der Überlegungen ist, dass ähnliche Aufgaben, wenn sie wiederholend durch die gleichen Mitarbeiter bearbeitet werden, effizienter und damit kostengünstiger erledigt werden können. Zudem soll die Produktweiterentwicklung sowie die Qualitätssicherung besser gewährleistet werden können. Im Einzelnen ergeben sich für die aktuell bestehenden fünf Dienstleistungszentren folgende Konstellationen:

- Dienstleistungszentrum Bremen: Nimmt bundesweit die Funktion der Koordination bei Wettbewerbsvorhaben wahr
- Dienstleistungszentrum Leipzig: Ist für den bundesweiten Vertrieb des Produktes Demografie und Daseinsvorsorge (DEMUDAS) zuständig und bietet Wissenstransfer im Aufgabenfeld informelle Planung
- Dienstleistungszentrum Düsseldorf: Ist bundesweit für die strategische Weiterentwicklung und Vertretung des Produktbereiches Zukunft Quartier zuständig
- Dienstleistungszentrum Nürnberg: Koordiniert fachlich bundesweit die Aktivitäten im Bereich der Flächenentwicklung
- Dienstleistungszentrum Weimar: Betreuung von Vergabeverfahren im Oberschwellen- und Unterschwellenbereich in enger Abstimmung mit der Rechtsabteilung

Zum 1. Januar 2026 wird mit dem am Standort Berlin angesiedelten Dienstleistungszentrum GIS (Geoinformationssystem) der optimierte Wissenstransfer fortgesetzt. Hierfür wurden in 2025 die entsprechenden personellen und organisatorischen Voraussetzungen geschaffen. So kann mit einem qualifizierten Team der wachsenden Nachfrage nach digitalen Leistungsangeboten (Stichwort „Digitaler Zwilling“) verbessert entsprochen werden.

Die bundesweit aktive DSK steht in ihren regionalen Teilmärkten im Wettbewerb mit i.d.R. nur regional oder lokal agierenden Unternehmen. Landesentwicklungsgesellschaften oder Heimstätten verfügen oftmals mit Banken sowie öffentlich-rechtlichen Gesellschaftern über einen starken institutionellen Eigentümerhintergrund. Eine Reihe von Mitbewerbern sind außerdem Eigentümer größerer Wohnungsbestände. Im Bereich der Flächenentwicklung sind die Wettbewerber mit unterschiedlichen Modellen der Baulandentwicklung und sehr unterschiedlichem finanziellen Hintergrund am Markt tätig.

3 Wirtschaftliches Umfeld

3.1 Internationales und geopolitisches Umfeld

Die weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen waren im Jahr 2025 und zu Beginn des Jahres 2026 weiterhin von erhöhten geopolitischen Spannungen geprägt, erwiesen sich aber als widerstandsfähig. Internationale Konflikte sowie handelspolitische Auseinandersetzungen zwischen großen Wirtschaftsräumen beeinflussen zunehmend wirtschaftliche Entwicklungen, Handelsbeziehungen und Investitionsentscheidungen.¹ Hierzu zählen unter anderem der weiterhin andauernde Krieg Russlands gegen die Ukraine, handelspolitische Spannungen zwischen wichtigen Wirtschaftsräumen wie den USA und Europa sowie Konflikte im Nahen und Mittleren Osten, die sich insbesondere auf Energie- und Rohstoffmärkte auswirken können.^{2 3}

Parallel dazu verändern geopolitische Entwicklungen zunehmend die Struktur der globalen wirtschaftlichen Integration. Analysen zeigen, dass geopolitische Konflikte, sicherheitspolitische Interessen sowie handelspolitische Maßnahmen immer stärker Einfluss auf internationale Handels- und Investitionsströme nehmen und dadurch globale Wertschöpfungsketten neu ausgerichtet werden. Insgesamt befindet sich das Niveau der weltweiten wirtschaftlichen Integration derzeit auf einem der niedrigsten Stände seit mehr als zwei Jahrzehnten.⁴

Diese Entwicklungen führen zu einer zunehmenden Fragmentierung der Weltwirtschaft. Während einige Regionen – insbesondere mehrere Volkswirtschaften des Globalen Südens – ihre wirtschaftlichen Verflechtungen weiter ausbauen, nimmt die Integration in Teilen der westlichen Volkswirtschaften ab. Die Globalisierung entwickelt sich dadurch zunehmend differenziert und verläuft nicht mehr einheitlich, sondern entlang unterschiedlicher geopolitischer und wirtschaftlicher Integrationsräume.⁵

Auch aus Sicht der Finanzaufsicht stellen geopolitische Entwicklungen ein zentrales Risiko für wirtschaftliche Stabilität dar. Konflikte, Sanktionen, Handelsrestriktionen sowie politische Spannungen können sich über verschiedene Übertragungskanäle – etwa über Energiepreise, Finanzmärkte oder internationale Lieferketten – auf Unternehmen, Finanzsysteme und Volkswirtschaften auswirken. Vor diesem Hintergrund zählen geopolitische Entwicklungen zu den wesentlichen Risiken für die Stabilität der Politik, Realwirtschaft und der internationalen Finanzmärkte.^{6 7} Für 2026 erwartet der IWF einen Rückgang des Wachstums des Welthandelsvolumens auf 2,6% und 2027 einen Anstieg auf 3,1%. Auch die OECD geht mit 2,3% in 2026 und 2,8% in 2027 von einem ähnlichen Verlauf aus.⁸

¹ Das Eis ist dünn, aber es trägt: Die Weltwirtschaft wächst robust, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik (Monatsbericht 03/26), Seite 26.

² Jahreswirtschaftsbericht 2026, Bundesministerium für Wirtschaft und Energie (BMWE), Seite 7f.

³ Deutschland: Aufschwung bei kurzer Blockade der Straße von Hormus noch nicht gefährdet, KfW Research, Fokus Volkswirtschaft Nr. 539, 11. März 2026, Seite 1.

⁴ Geopolitik spaltet wirtschaftliche Integration, Deloitte, News vom 13. Februar 2026, Seite 1.

⁵ Deloitte, News vom 13. Februar 2026, Seite 2.

⁶ 3. Geopolitische Umbrüche, BaFin, Risiken im Fokus der BaFin, Seite 1

⁷ Deutsche Bundesbank, Finanzstabilitätsbericht 2025, 6. November 2026, Seite 60.

⁸ Bundesministerium für Wirtschaft und Energie, Schlaglichter der Wirtschaftspolitik (Monatsbericht 03/26), Seite 27.

Elektronische Kopie

Anlage 4/4

3.2 Wirtschaftliches Umfeld in Deutschland

Nach vorläufigen Berechnungen konnten die staatlichen Haushalte in Deutschland das Jahr 2025 mit einem Defizit von 107 Mrd. Euro beenden. Damit lag das Finanzierungsdefizit knapp 8 Mrd. Euro niedriger als im Vorjahr, was sich durch die leicht stärker gestiegenen Einnahmen des Staates im Vergleich zu den Ausgaben erklären lässt. Auch Länder, Gemeinden und die Sozialversicherung schlossen (wie im Vorjahr) mit einem Finanzierungsdefizit. Bei den Ländern und Gemeinden lag das Defizit 2025 bei 9,98 Mrd. Euro (Länder) bzw. 31,1 Mrd. Euro (Gemeinden), bei den Sozialversicherungen bei knapp 1,2 Mrd. Euro. Der Bund verschlechterte sein Defizit leicht von 60,9 Mrd. Euro in 2024 auf 65,1 Mrd. Euro verringern.⁹

Die deutsche Wirtschaft verzeichnete im Jahr 2025 eine leichte Zunahme gegenüber dem Vorjahr, in erster Linie bedingt durch gestiegene Konsumausgaben privater Haushalte und des Staates. Dennoch gab es eine Reihe von Belastungsfaktoren, zu denen eine gesunkene Exportwirtschaft unter anderem bedingt durch US-Zölle, die Euro-Aufwertung und stärkere Konkurrenz aus dem chinesischen Markt zählen. Zusätzlich war die weiterhin schwache Investitionslage sowohl in Ausrüstung als auch Bauten ein Faktor. Das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg um 0,2% (kalenderbereinigt 0,3%).¹⁰

Die preisbereinigte gesamtwirtschaftliche Bruttowertschöpfung ging im Jahr 2025 um 0,1% zurück. Es traten deutliche Unterschiede zwischen den einzelnen Wirtschaftsbereichen zu Tage. Im Baugewerbe sank die Bruttowertschöpfung im Jahr 2025 im Vergleich zum Vorjahr erneut um 3,6% und verzeichnete damit einen noch stärkeren Rückgang und eine steigende Anzahl an Insolvenzen. Die weiterhin hohen Baupreise führten dazu, dass insbesondere im Hochbau und Ausbaugewerbe weniger investiert wurden. Im Gegensatz dazu führte der Ausbau und Neubau von Straßen, Bahnstrecken und Energienetzen zu einem leichten Anstieg im Tiefbau.¹¹ Die Bruttoanlageinvestitionen gingen im Jahr 2025 insgesamt um 0,5% im Vergleich zum Vorjahr zurück. Besonders negativ wirkten sich die weiterhin hohen Baukosten auf die Bauinvestitionen aus, die preisbereinigt um 0,9% sanken und damit bereits das fünfte Jahr in Folge abnahmen. Noch deutlicher fiel der Rückgang bei den Investitionen in Ausrüstungen aus – dazu zählen vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge. Trotz deutlich gestiegener investiver Ausgaben des Staates, insbesondere in Verteidigung, konnte das Minus gewerblicher Ausrüstungsinvestitionen nicht ausgeglichen werden und lag preisbereinigt 2,3% unter dem Vorjahresniveau.¹²

Der Zentralverband Deutsches Baugewerbe (ZDB) rechnet für 2025 mit einem Branchenumsatz im Baugewerbe von 168 Mrd. Euro, was einem nominalen Zuwachs von gut 3% und einem realen Zuwachs von 0,6% entspricht. Laut ZDB sind aller Voraussicht nach 2026 erstmals wieder Signale für Wachstum und ein besseres Geschäftsklima in der Branche sichtbar, was sich in einem erneuten Wachstum von 178 Mrd. Euro bemerkbar machen

⁹ Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 um 0,2 % gewachsen, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2026 – Nr. 017/26, Seite 3.

¹⁰ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2026 – Nr. 017/26, Seite 1.

¹¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2026 – Nr. 017/26, Seite 1f.

¹² Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2026 – Nr. 017/26, Seite 2.

soll.¹³ Im Wohnungsbau gibt es nach schwierigen Jahren voller Investitionsstillstand erstmals wieder positive Signale. So rechnet der ZDB für 2025 mit einem Umsatz im Wohnungsbau von voraussichtlich 54 Mrd. Euro; dies bedeutet ein nominaler Rückgang von 1,5% und ein reales Minus von 4%. Für 2026 wird seitens des ZDB jedoch bereits ein erstes Wachstum auf knapp 56,3 Mrd. Euro prognostiziert. Das entspricht einem Plus von 5% und einem realen Zuwachs von 1,6%.¹⁴

Im Wirtschaftsbau wurden 2025 große Unterschiede zwischen Hoch- und Tiefbau verzeichnet. Während die weiterhin schwache Konjunktur den Hochbau bremste, wurde der Wirtschaftstiefbau massiv durch die Mittel des Sondervermögens für Infrastruktur und Klimaneutralität angekurbelt – alleine das Schienennetz erhält 2025 rund 22 Mrd. Euro. Insgesamt wird für den Wirtschaftsbau 2025 ein Umsatz von rund 65,4 Mrd. Euro prognostiziert; ein Wachstum von nominal 6,3 und real 4%. Für 2026 soll ein erneutes nominales Wachstum von 7% (real 4%) den Umsatz auf 70 Mrd. Euro steigern.¹⁵

Der öffentliche Bau zeigt 2025 ein gemischtes Bild. Temporäre Vergabestopps ließen den Auftragseingang im Straßenbau deutlich einbrechen, während Brückenbauaufträge und andere Bereiche des öffentlichen Tiefbaus deutlich zulegen konnten. Im Hochbau stiegen die Aufträge, geprägt durch Großprojekte, um 13% (Stichtag: 30. September 2025). Dies führt zu einer Umsatzprognose für 2025 von rund 49 Mrd. Euro und damit einem Wachstum von 4% (real 1%). Für 2026 rechnet der ZDB mit einem erneuten Wachstum von 5% nominal, entspricht knapp 1% real, und einem Umsatz von 51,6 Mrd. Euro.¹⁶

Die Zahl der genehmigten Wohnungen ist im Vergleich zum Vorjahr gestiegen. Von Januar bis November 2025 wurden insgesamt 215.500 Wohnungen genehmigt – ein Zuwachs von 11,3% bzw. 21.900 Wohnungen im Vergleich zum gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dieses Ergebnis umfasst sowohl Genehmigungen für Wohnungen in neuen Wohn- und Nichtwohngebäuden als auch für neu geschaffene Wohnungen in bestehenden Gebäuden. In neu zu errichtenden Wohngebäuden wurden im betrachteten Zeitraum insgesamt 175.200 neue Wohnungen genehmigt. Dies schließt Einfamilien- (40.700), Zweifamilien- (11.500) und Mehrfamilienhäuser (114.800) sowie Wohnheime (8.200) mit ein. Die restlichen 3.500 Wohnungen verteilen sich auf Genehmigungen im Nichtwohngebäudebereich, z.B. Hausmeisterwohnungen in Schulen oder Wohnungen über Gewerbeimmobilien.¹⁷

Bei den Fertigstellungen rechnet der DZB für 2025 mit etwa 225.000 bis 230.000 Wohnungen, nachdem im Vorjahr noch 252.000 Wohnungen fertiggestellt wurden. Für 2026 prognostiziert der DZB einen weiteren Rückgang auf rund 215.000 bis 220.000 Fertigstellungen. Dies ist eine Folge des massiven Einbruchs von Baugenehmigungen in den Jahren 2023 und 2024, was vermutlich bis ins Jahr 2027 negative Auswirkungen haben wird.¹⁸

Im Jahresdurchschnitt 2025 waren in Deutschland 46,0 Mio. Menschen erwerbstätig. Damit

¹³ Baukonjunktur 2025 /2026: Die Stimmung in der Bauwirtschaft hellt sich auf, Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Seite 1.

¹⁴ Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Seite 2.

¹⁵ Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Seite 2.

¹⁶ Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Seite 2f.

¹⁷ Baugenehmigungen für Wohnungen im November 2025: +12,5% zum Vorjahresmonat, Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung Nr. 018 vom 16. Januar 2026, Seite 2.

¹⁸ Zentralverband Deutsches Baugewerbe, Seite 2.

Elektronische Kopie

Anlage 4/6

war das Beschäftigungsniveau gegenüber dem Vorjahr nahezu unverändert und – mit Ausnahme von 2020 während der Corona-Pandemie – seit 2006 das erste Jahr ohne Zuwachs der Erwerbstätigenzahl. Der Beschäftigungszuwachs konzentrierte sich ausschließlich auf die Dienstleistungsbereiche, insbesondere in den Bereichen öffentliche Dienstleistungen, Erziehung und Gesundheit. Im Gegensatz dazu ging die Zahl der Erwerbstätigen im Produzierenden Gewerbe und im Baugewerbe zurück.¹⁹ Arbeitslosigkeit und Unterbeschäftigung sind im Jahr 2025 weiter deutlich angestiegen. Im Jahresdurchschnitt waren 2,9 Mio. Menschen als arbeitslos gemeldet, was einem Anstieg von 161.000 Personen im Vergleich zum Vorjahr entspricht. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich um 0,3 Prozentpunkte auf 6,3%. Dabei war die Arbeitskräftenachfrage insgesamt zu schwach um das zunehmende Angebot am Arbeitskräften aufzunehmen, gleichzeitig passen die Profile der Arbeitskräfte oftmals nicht zu den Anforderungen des Arbeitsmarkts, was eine Zuführung zu Beschäftigung zusätzlich erschwert.²⁰

Die Deutschland-Prognose der Deutschen Bundesbank blickt wieder leicht positiv auf die deutsche Wirtschaft und erwartet eine Belebung in den kommenden Jahren. Während das Wachstum 2025 mit (kalenderbereinigt) 0,2% nur leicht steigt, sind für 2026 bereits 0,6 und 2027 sogar 1,3% prognostiziert. Bedingt durch die Lage der Feiertage und entsprechend mehr Arbeitstagen, fallen die unbereinigten BIP-Raten etwas höher aus. Die Inflationsrate wird in den kommenden Jahren weiter sinken, allerdings langsamer als bisher erwartet, was unter anderem mit dem kräftigen Lohnwachstum zusammenhängt, das sich nur zögerlich abkühlt.²¹

4 Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft

4.1 Ertragslage

Das Jahresergebnis im Geschäftsjahr 2025 setzt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt zusammen:

¹⁹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 15. Januar 2026 – Nr. 017/26, Seite 3.

²⁰ Jahresrückblick 2025, Bundesagentur für Arbeit, Presseinfo Nr. 2 vom 7. Januar 2026, Seite 1.

²¹ Monatsbericht Dezember 2025, Deutsche Bundesbank, 77. Jahrgang, Nr. 12 vom 19. Dezember 2025, Seite 6.

Elektronische Kopie

Anlage 4/7

	2025		2024		Veränd.
	T-Euro	%	T-Euro	%	T-Euro
Umsatzerlöse gesamt	31.618	102,5	27.171	93,4	4.447
Bestandsveränderungen	-776	-2,5	1.912	6,6	-2.689
Gesamtleistung	30.842	100,0	29.083	100,0	1.758
Aufwendungen für bezogene Leistungen	6.445	20,9	5.913	20,3	532
Sonstige betriebliche Erträge	464	1,5	263	0,9	201
Rohergebnis	24.860	80,6	23.434	80,6	1.427
Personalaufwand	15.815	51,3	15.649	53,8	165
Abschreibungen	609	2,0	553	1,9	56
Übrige betriebliche Aufwendungen	7.374	23,9	5.506	18,9	1.868
Betriebsergebnis	1.063	3,4	1.726	5,9	-663
Erträge aus Beteiligungen/Wertpapieren	134	0,4	132	0,5	3
Zinserträge	20	0,1	165	0,6	-145
Zinsaufwendungen	415	1,3	411	1,4	4
Steuern vom Einkommen und Ertrag	-793	-2,6	-503	-1,7	-289
Ergebnis nach Ertragsteuern	9	0,0	1.108	3,8	-1.098
Sonstige Steuern	-2	0,0	-2	0,0	0
Jahresergebnis	7	0,0	1.106	3,8	-1.099

Das Rohergebnis liegt mit rd. 24.860 T-Euro um 1.427 T-Euro über dem Vorjahresergebnis. Im Hauptgeschäftsfeld der DSK, dem Dienstleistungsbereich inklusive der Erschließungsträgerschaften, konnte das Rohergebnis um 1.226 T-Euro gesteigert werden. Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich hauptsächlich durch die Auflösung von Rückstellungen um 201 T-Euro.

Trotz gleichbleibender durchschnittlicher Mitarbeiterzahl liegt der Personalaufwand mit 15.815 T-Euro aufgrund von unterjährig durchgeführten Gehaltserhöhungen um 165 T-Euro über dem Vorjahreswert.

Die Abschreibungen sind mit 609 T-Euro um 56 T-Euro höher als im Geschäftsjahr 2024. Grund sind höhere Investitionen im IT-Bereich sowie bei den Betriebs- und Geschäftsausstattungen.

Die übrigen betrieblichen Aufwendungen haben sich mit 7.374 T-Euro gegenüber dem Vorjahr um 1.868 T-Euro erhöht. Aufgrund des noch nicht im Rahmen des Wirtschaftsplans erfolgten Markteintritts der DSK Digital GmbH wurde eine Einzelwertberichtigung der Ausleihungen an das verbundene Unternehmen in Höhe von 2.140 T-Euro vorgenommen. Eine bei den sonstigen Ausleihungen in der Vergangenheit vorgenommene Einzelwertberichtigung in Höhe von 250 T-Euro konnte erfolgswirksam aufgelöst werden. Die Summe der verbleibenden übrigen Aufwendungen blieb nahezu auf Vorjahresniveau.

Das Betriebsergebnis hat sich in 2025 um 663 T-Euro verringert. Ohne die im Geschäftsjahr 2025 vorgenommene Einzelwertberichtigung hätte sich das Betriebsergebnis gegenüber dem Vorjahr deutlich erhöht.

Elektronische Kopie

Anlage 4/8

Die Zinserträge fallen mit 20 T-Euro um 145 T-Euro niedriger aus als im Vorjahr. Die Zinserträge des Vorjahres enthielten als Einmaleffekt 99 T-Euro aus der Erstattung von zu Unrecht bezahlten Zinsen im Rahmen von Darlehen im Geschäftsfeld Erschließungsträgerschaften. Des Weiteren konnten aufgrund des fallenden Zinsniveaus weniger Zinserträge aus der Anlage überschüssiger Liquidität erwirtschaftet werden.

Die Zinsaufwendungen werden maßgeblich bestimmt durch Darlehen im Zusammenhang mit den Erschließungsträgerschaften in Höhe von 177 T-Euro (Vorjahr: 179 T-Euro), die Abzinsung der Pensionsrückstellung in Höhe von 131 T-Euro (Vorjahr: 135 T-Euro), eigene Darlehen in Höhe von 53 T-Euro (Vorjahr: 47 T-Euro) sowie Avalprovisionen in Höhe von 40 T-Euro (Vorjahr: 49 T-Euro).

Da die vorgenommene Einzelwertberichtigung steuerlich nicht abzugsfähig ist, erhöhen sich die Steuern vom Einkommen und Ertrag trotz niedrigerem Ergebnis vor Steuern um 289 T-Euro auf 793 T-Euro. Nach Abzug der sonstigen Steuern von 2 T-Euro (Vorjahr: 2 T-Euro) ergibt sich ein Jahresüberschuss in Höhe von 7 T-Euro, der deutlich unter dem Vorjahresergebnis von 1.106 T-Euro liegt.

Elektronische Kopie

Anlage 4/9

4.2 Vermögenslage- und Finanzlage

Die Vermögens- und Kapitalstruktur der Gesellschaft stellt sich wie folgt dar:

	2025		2024		Veränd.
	T-Euro	%	T-Euro	%	T-Euro
Vermögen					
Langfristig gebundenes Vermögen					
- Immaterielle Vermögensgegenstände	73	0,4	85	0,4	-12
- Sachanlagen	4.607	23,1	4.688	19,7	-81
- Finanzanlagen	1.479	7,4	2.477	10,4	-998
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	151	0,8	126	0,5	25
	6.309	31,6	7.374	31,0	-1.065
Kurzfristig gebundenes Vermögen					
- Vorräte	4.086	20,5	4.894	20,6	-807
- Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände	5.867	29,4	6.342	26,6	-474
- Flüssige Mittel	3.159	15,8	4.673	19,6	-1.514
- Rechnungsabgrenzungsposten	554	2,8	514	2,2	40
	13.666	68,4	16.422	69,0	-2.756
	19.976	100,0	23.796	100,0	-3.821
Finanzierungsmittel					
- Eigenkapital	2.056	10,3	3.155	13,3	-1.099
Langfristige Fremdmittel					
- Rückstellungen	7.496	37,5	8.132	34,2	-636
- Bankverbindlichkeiten	4.260	21,3	7.718	32,4	-3.458
- Rechnungsabgrenzungsposten	19	0,1	54	0,2	-35
- Sonstige langfristige Verbindlichkeiten	550	2,8	0	0,0	550
	14.381	72,0	19.059	80,1	-4.677
Kurzfristige Fremdmittel					
- Rückstellungen	1.315	6,6	2.079	8,7	-764
- Bankverbindlichkeiten	2.232	11,2	0	0,0	2.232
- Sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten	2.048	10,3	2.659	11,2	-611
	5.595	28,0	4.738	19,9	857
	19.976	100,0	23.796	100,0	-3.821

Elektronische Kopie

Anlage 4/10

Das langfristig gebundene Vermögen hat sich von 7.374 T-Euro um 1.065 T-Euro auf nunmehr 6.309 T-Euro vermindert. Die Ursache liegt im Rückgang bei den Finanzanlagen. Den Erhöhungen bei den Anteilen an verbundenen Unternehmen (300 T-Euro durch Erwerb der Anteile an der KPC Berlin GmbH), den sonstigen Ausleihungen (240 T-Euro hauptsächlich durch die Auflösung von in der Vergangenheit durchgeführten Einzelwertberichtigungen) sowie den Ausleihungen an verbundenen Unternehmen (602 T-Euro) steht die durchgeführte Einzelwertberichtigung bei den Ausleihungen an verbundenen Unternehmen in Höhe von 2.140 T-Euro gegenüber.

Das kurzfristige gebundene Vermögen hat sich ebenfalls um insgesamt 2.756 T-Euro auf nunmehr 13.666 T-Euro vermindert. Dies resultiert hauptsächlich aus niedrigeren Vorräten im Rahmen der Erschließungsträgerschaften (807 T-Euro), niedrigeren Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (807 T-Euro) sowie niedrigeren liquiden Mitteln (1.513 T-Euro).

Das Eigenkapital der DSK beträgt 2.056 T-Euro (Vorjahr: 3.155 T-Euro); dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 10,3% (Vorjahr: 13,3%).

Die langfristigen Fremdmittel haben sich um insgesamt 4.677 T-Euro auf nunmehr 14.381 T-Euro vermindert. Bankdarlehen aus Erschließungsträgerschaften in einem Volumen von 2.231 T-Euro wurden in die kurzfristigen Fremdmittel um gegliedert, da die dahinterstehenden Maßnahmen im Laufe des Jahres 2026 schlussgerechnet werden. Zusätzlich konnten Verbindlichkeiten aus dem Bereich der Erschließungsträgerschaften in einem Volumen von 1.227 T-Euro getilgt werden. Die Rückstellungen sanken hauptsächlich durch die niedrigere Pensionsrückstellung (401 T-Euro) sowie durch die Auflösung einer Rückstellung für Risiken aus Schadenersatz (200 T-Euro). Eine neue Verbindlichkeit gegenüber einer Gesellschafterin erhöhte die langfristigen Fremdmittel um 550 T-Euro.

Die kurzfristigen Fremdmittel sind im Geschäftsjahr um 857 T-Euro auf nunmehr 5.595 T-Euro gestiegen. Der Erhöhung aufgrund der Umgliederung von den langfristigen Fremdmitteln (2.231 T-Euro) standen niedrigere Rückstellungen in Höhe von 764 T-Euro (mit 557 T-Euro hauptsächlich aus dem Personalbereich) sowie niedrigere sonstige kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 611 T-Euro (aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 340 T-Euro sowie aus Steuern in Höhe von 271 T-Euro) gegenüber.

Bei den Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind projektbezogene Darlehen im Rahmen von Erschließungsträgerschaften enthalten. Die Grundstücke verbleiben bei den Eigentümern; die DSK erbringt lediglich die Erschließungsarbeiten. Die aufgenommenen Darlehen sind über Kosten- und Erstattungsverträge mit den Grundstückseigentümern zusätzlich selbstschuldnerischer, unbefristeter Bankbürgschaften abgesichert.

Ohne diese durch Bürgschaften abgesicherten Darlehen ergibt sich rechnerisch eine Eigenkapitalquote in Höhe von 13,2 % (Vorjahr: 17,4 %).

5 Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung

Risikomanagementsystem

Das Risikomanagementsystem basiert vorrangig auf dem Controlling und der unterjährigen, quartalsmäßigen internen Berichterstattung. Im Vordergrund stehen hierbei das Vertrags-

und Projektcontrolling sowie die Beobachtung der geplanten Kostenansätze, um wesentliche Veränderungen in der Unternehmensentwicklung rechtzeitig erkennen zu können.

Risiken aus der laufenden Geschäftstätigkeit oder aus zukünftigen Entwicklungen des Marktumfeldes werden beobachtet und sofern notwendig nachgehalten und gegebenenfalls über Rückstellungen bilanziell abgebildet.

Identifizierte Risiken

Als Risiken der Gesellschaft sind insbesondere identifiziert:

- Gewährleistungsrisiken im Bereich der Stadterneuerung und -entwicklung im Rahmen von Dienstleistungsaufträgen für Kommunen im Treuhandverhältnis ergeben sich z. B. aus der komplizierten Materie einerseits und andererseits aufgrund der Tatsache, dass Prüfinstitute teilweise zeitlich weit im Rückstand sind, so dass Prüfungsaktivitäten auf lange zurückliegende Sachverhalte erfolgen. Die Gesellschaft trägt diesem Risiko über Rückstellungen und ihre Vermögensschadenshaftpflichtversicherung ausreichend Rechnung.
- Das Adressen-Ausfall-Risiko wird als sehr gering eingeschätzt, da im Wesentlichen Kommunen den Kundenkreis der Gesellschaft darstellen.
- Die zunehmend schwierige kommunale Finanzlage aufgrund enorm gestiegener Ausgaben bei den verpflichtenden Leistungen und daraus resultierend nur noch geringeren Finanzspielräumen im Bereich der freiwilligen Leistungen – hier ordnet sich auch die Städtebauförderung ein – beeinträchtigt teilweise eine zügige und wirtschaftlich effektive Projektumsetzung.

Identifizierte Chancen

Als Chancen der Gesellschaft sind identifiziert:

- Chancen liegen in der Akquisitionsstärke der Gesellschaft und zwar sowohl in organisatorischer als auch inhaltlicher Art. Die ständige Weiterentwicklung des Produktspektrums erschließt bei Bestandskunden und bei Neukunden zusätzliche Auftragspotentiale. Für die großen gesellschaftlichen Aufgabenstellungen, die auch politisch besonders gefördert werden, hat die Gesellschaft mit ihren Produkten „Zukunft Quartier“, „VIU“ und „Auftrag Zukunft“ die richtigen Angebote konzipiert, um potentiellen Auftraggebern passgenau und kompetent Beratungsleistungen anbieten zu können. Im Bereich des DLZ Zukunft Quartier zeigt das erneut starke Wachstum an Personal und Aufträgen in 2025, dass die DSK die Chancen im Aufgabenfeld der energetischen Stadterneuerung und der jetzt auch gesetzlich vorgeschriebenen Wärmeplanung kompetent besetzt.
- Die verfügbaren Fördermittel sind mittel- und langfristig die entscheidenden Rahmendaten. Auch im Jahr 2025 befanden sich die Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung auf weiterhin hohem Niveau. Trotz schwieriger Haushaltslage des Bundes wurde in der Haushaltsbereinigungssitzung im November 2025 festgelegt, dass die Bundesfinanzhilfen für die Städtebauförderung in den kommenden vier Jahren 2026-2029 kontinuierlich auf ein Niveau von dann 1,58 Mrd. Euro angehoben werden. Das entspricht einer Verdoppelung der in den Jahren 2020-2025 verfügbaren Budgets. Die sich daraus für die zukünftige geschäftliche Entwicklung der

Elektronische Kopie

Anlage 4/12

Gesellschaft ergebenden positiven Auswirkungen sind im Prognosebericht dargestellt.

Zur weiteren Steigerung der Qualifizierung aller Mitarbeiter werden interne und externe Schulungsmaßnahmen durchgeführt, um den wachsenden Anforderungen gerecht zu werden. Die Gesellschaft betreibt eine aktive Personalentwicklung, um auch zukünftig qualifiziertes Personal zu gewährleisten. Der Ausbau individueller Sonderqualifikationen im Bereich wichtiger zukunftsfähiger Aufgabenfelder (z. B. City-Management, Innenentwicklung, Projektsteuerung) wird aktiv unterstützt.

Diversity-Strategie

Ein Schlüsselement der DSK-Vision ist die Förderung von Frauen in Führungspositionen. Um das Engagement in diesem Bereich zu unterstreichen, ist die DSK im März 2024 dem Verein FRAUEN IN FÜHRUNG (F!F) beigetreten. F!F ist das führende Diversity-Netzwerk der deutschen Immobilienwirtschaft. Ziel des Vereins ist es, die Branche durch mehr Frauen in Führungspositionen und gemischt besetzte Unternehmensführungen innovativer, nachhaltiger und zukunftsfähiger zu machen. Mit der Einrichtung interner Abstimmungsrunden sind konkrete Maßnahmen eingeleitet worden, um diese Ambitionen in die Realität umzusetzen. Spezielle interne Weiterbildungen im Themenfeld Diversität flankieren dies zusätzlich.

Nachhaltigkeitsstrategie

Nachhaltigkeit ist in der DSK seit vielen Jahren ein umfassend bearbeitetes Themenfeld.

Mit der 2011 getroffenen Entscheidung zum Aufbau der Produktbereiche Zukunft Quartier und Auftrag Zukunft wurden wesentliche Ergänzungen im Produktportfolio der DSK in nachhaltigen Aufgabenfeldern vorgenommen. Die Erstellung und Umsetzungsbegleitung integrierter energetischer Quartierskonzepte und die fachliche Auseinandersetzung mit den Herausforderungen des demographischen Wandels (z. B. Innen- vor Außenentwicklung) bilden im Leistungsspektrum der DSK einen immer weiter an Bedeutung gewinnenden Teilbereich. In den Jahren 2021 bis 2025 zeigte insbesondere der Produktbereich Zukunft Quartier im Unternehmen das stärkste Wachstum – mithin Aufgaben, die alle im Bereich von Energie, Klimaschutz und Nachhaltigkeit liegen. Auch die in 2020 erfolgte Fokussierung auf das städtebauliche Dienstleistungsgeschäft und eine Rücknahme der Aktivitäten im Bereich eigenwirtschaftlicher Flächenentwicklung und Projektentwicklung korrespondieren mit dem bundesweiten Nachhaltigkeitsziel der Reduzierung des Flächenverbrauches bei der Wahrnehmung von Stadtentwicklungsaufgaben. Insofern fügt sich das Produktportfolio der DSK in idealer Weise in die Ziele klassischer Nachhaltigkeitsstrategien ein. Die zukunftsfähige Gestaltung unserer gebauten Lebensumwelt wird so durch die täglich von den DSK-Mitarbeitenden geleisteten Projektarbeit aktiv unterstützt.

Die DSK hat aber auch in der internen Unternehmensorganisation wesentliche Schritte zur Verbesserung der eigenen Nachhaltigkeitsbilanz eingeleitet.

Mit der 2022 erfolgten Aufstellung und 2024 erfolgten Fortschreibung eines Umweltschutzberichtes wurden interne Handlungsanweisungen in den Bereichen Einkauf, Bestellwesen & Versorgung, Büroalltag, Mobilität sowie Marketing und Vertrieb eingeführt. Dies zeigt sich

in einfachen praktischen Dingen wie z. B. der konsequenten Mülltrennung an allen DSK-Standorten, der Vermeidung von Plastik, Hinweisen zum Energiesparen, Verwendung von Recyclingpapier oder einem Standard E-Mail-Disclaimer mit dem Hinweis auf das Vermeiden unnötiger Papierausdrucke.

Ergänzend wurden diverse Handlungsfelder aber auch professionalisiert. Mit der Durchführung eines Energieaudits wurden Rahmensetzungen geschaffen, um die einzelnen Standorte hinsichtlich ihrer Umweltverträglichkeit eindeutig bewerten zu können. Aufgezeigte Schwachstellen werden kontinuierlich behoben – von der Umstellung auf energiesparende LED-Beleuchtung bis hin zum Wechsel von Anbietern für die Strom- und Wärmeversorgung. Budgets für die Pflege von Grünflächen an den jeweiligen Bürostandorten werden vom Unternehmen bereitgestellt.

Die DSK-Dienstwagenflotte wird durch Neuanschaffung von Hybrid und vollelektrischen Fahrzeugen fortlaufend modernisiert. Die DSK unterstützt umweltschonende Mobilität in vielfältiger Weise: Angebote zum Jobrad-Leasing, finanzielle Beteiligung am Deutschlandticket, Fokussierung auf Bahnnutzung und Vermeidung von Inlandsflügen und Priorisierung von digitalen Meetings anstelle von Präsenzveranstaltungen mit entsprechendem Reiseaufwand und daraus resultierendem CO₂-Ausstoß sind ausgewählte Fallbeispiele.

Auch ein grundsätzliches Standortoptimierungskonzept durch Bewertung der Nachhaltigkeit der Büros wurde eingeführt und wird sukzessive umgesetzt. Erfolgte Umzüge an den Standorten Wiesbaden, Berlin, Erfurt, Nürnberg und Bremen in den Jahren 2022 und 2023 in entsprechend energetisch zertifizierte Gebäude sind ebenso wie die komplexe, auch energetische Modernisierung bestehender Büros in Weimar, Cottbus und Halle in 2024 Ausdruck des praktisch gelebten Nachhaltigkeitsbewusstseins. Diese Strategie wurde durch Umzüge an den Standorten Hamburg und Düsseldorf sowie weitere Modernisierungen in den Büros Bielefeld, Leipzig und Weimar in 2025 konsequent weiterverfolgt.

Im Bereich Sponsoring konzentrieren wir uns auf Umweltprojekte und -organisationen und unterstützen bei der Bewältigung von Umwelteinflüssen wie z. B. der Flutkatastrophe im Jahr 2021. Zusätzlich unterstützen wir die zur CO₂-Kompensation Initiativen wie z. B. Citizens Forests. Auch bei zukünftigen Entscheidungen zur zukünftigen Geschäftsentwicklung und zur Optimierung interner und externer Prozesse werden Aspekte der Nachhaltigkeit besondere Berücksichtigung erfahren.

6 Prognosebericht

Seit 2014 sieht der Bund jährlich die steigende Vergabe von Bundesfinanzhilfen zur Städtebauförderung, zuletzt in Höhe von 790 Mio. Euro vor. Auch im Bundeshaushalt 2025 wurde die Summe von 790 Mio. Euro für die Städtebauförderung verstetigt. Zudem hat 2020 eine grundlegende Reform der Städtebauförderung stattgefunden, die durch eine Fokussierung auf die drei Fördersäulen „Lebendige Zentren“ (300 Mio. Euro), „Sozialer Zusammenhalt“ (200 Mio. Euro) und „Wachstum und nachhaltige Erneuerung“ (290 Mio. Euro) einen noch effizienteren Mitteleinsatz ermöglicht.

Experten von Stadtentwicklungs-, Wohnungs- und Immobilienverbänden forderten 2021 bei der Anhörung des Deutschen Bundestages dauerhaft eine Milliarde Euro pro Jahr für die

Elektronische Kopie

Anlage 4/14

Städtebauförderung. Nur so könnten die Herausforderungen in den Städten und Gemeinden bewältigt werden. Diese Forderungen werden vom Grundsatz her von allen politischen Parteien gestützt. Der weiterhin andauernde Ukrainekrieg und die daraus auch in Deutschland resultierenden Effekte erforderten seitens des Staates finanzielle Unterstützungsmaßnahmen in vorher nicht vorstellbarem Ausmaß. Die politischen Veränderungen in den USA führen zu finanziellen Forderungen im Bereich der Verteidigung, welche den Bundeshaushalt zusätzlich belasten. Dies führt dazu, dass die Mittelverwendung in allen Bereichen durch den Bund kritisch nachgehalten wird. Dennoch: im Bereich der Fördermittelbereitstellung für die Stadtentwicklung zeigen sich keine Auswirkungen – im Gegenteil: Die Bundesfinanzhilfen werden ab 2026 bis 2029 von zuletzt 790 Mio. Euro über 950 Mio. Euro (2026), 1,2 Mrd. Euro (2027) und 1,4 Mrd. Euro (2028) auf 1,58 Mrd. Euro in 2029 erhöht. Zusätzlich prüft der Bund die Bereitstellung weiterer Förderbudgets auf Basis der 2025 veröffentlichten neuen „Leerstandsstrategie“. Von daher kann zusammenfassend sogar von einer im Vergleich zu den Vorjahren deutlich verbesserten Ausgestaltung der Bundesfinanzhilfen ausgegangen werden.

Schließlich muss an dieser Stelle auch auf das sogenannte „Sondervermögen Infrastruktur“ hingewiesen werden. Es ist unter anderem für Investitionen in die Verkehrswege, den Ausbau und die Erneuerung der Energieinfrastruktur, aber auch für Digitalisierung, Forschung, Gesundheit, Bildung und die Sanierung von Schulen und Krankenhäusern vorgesehen. Bei der Verkehrsinfrastruktur sollen Schienen, Straßen, Brücken und Wasserwege saniert werden. Das Sondervermögen hat einen Umfang von 500 Mrd. Euro und ist auf zwölf Jahre ausgelegt. 100 Mrd. Euro des Finanzpakets sind direkt für Länder und Kommunen vorgesehen, weitere 100 Mrd. Euro für den Klimaschutz und den darauf ausgerichteten Umbau der Wirtschaft. Dieses Geld soll in den Klima- und Transformationsfonds (KTF) fließen und dazu beitragen, dass Deutschland bis 2045 klimaneutral wird. Es zeigt sich, dass mit der Umsetzung dieses Finanzpakets eine Vielzahl von Leistungen im Bereich der Projektvorbereitung und –umsetzung nötig werden, für die Unternehmen wie die DSK als in allen Belangen der städtebaulichen Dienstleistung gut aufgestelltes Unternehmen prädestiniert sind. Insofern kann hier von einem zusätzlichen, die Geschäftslage stabilisierenden Auftragsvolumen ausgegangen werden.

Das Thema des in Deutschland fehlenden Wohnungsangebotes wird seit Jahren thematisiert. Die vorgegebene Zielgröße von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr wurde in den vergangenen Jahren deutlich verfehlt, die Fertigstellungen blieben sogar unter dem Schwellenwert von 300.000 Wohnungen. Das zuständige Bundesministerium für Wohnen, Stadtentwicklung und Bauwesen hat zur Überprüfung der Sachlage eine aktualisierte Wohnungsbedarfsprognose an das Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) beauftragt. Dieses legte im März 2025 Ergebnisse vor, nach denen im Zeitraum von 2023-2030 jährlich ein Neubaubedarf von rund 320.000 Wohnungen besteht. Insbesondere die weiter steigende Anzahl der Haushalte in Deutschland treibt die Wohnungsnachfrage auch in den kommenden Jahren weiter an. Auch wenn erhebliche regionale Unterschiede zwischen Ballungszentren und peripheren Lagen bestehen wird die DSK aufgrund ihrer breiten Auftragskonstellation in Stadt und Land und der ausdifferenzierten Produktpalette auch von den durch diesen Trend entstehenden nötigen Aktivitäten profitieren – beispielsweise im Bereich der Flächenentwicklung, Brachflächenreaktivierung, Fördermittelkombination und Projektumsetzung durch Wahrnehmung entsprechender Steuerungsaufgaben.

Zudem stehen auch aus den einschlägigen EU-Förderprogrammen (v.a. EFRE) für die Stadtentwicklung in der aktuell laufenden Förderperiode bis 2027 erhebliche Budgets zur Verfügung. Die erstmalige Berufung eines EU-Kommissars für Energie und Wohnungswesen und die ihm übertragenen Aufgaben im Bereich bezahlbares Wohnen und Energiewende lassen die berechnete Hoffnung zu, dass auch zukünftig Stadtentwicklung einen relevanten Platz im Förderkanon der EU einnehmen wird.

Auch die für Themen der baulichen Entwicklung in unseren Städten und Gemeinden immer bedeutender werdenden Förderkulissen aus dem Energie- und Klimabereich wurden in 2025 weiter optimiert. Die gesetzliche Pflicht zur Erstellung einer kommunalen Wärmeplanung bis 30. Juni 2028 für alle bundesdeutschen Kommunen wirkt hier ebenso wie die durch Landesgesetzgebungen zusätzlich bereitgestellten Mittel für die kommunale Wärmeleitplanung. Sie bieten eine zusätzliche Finanzierungsoption für das Dienstleistungsspektrum, welches die DSK in ihrem Produktbereich Zukunft Quartier anbietet. Zusätzlich wurde im November 2025 das KfW-Programm 432 reaktiviert. Es bietet mit seinen Leistungsbausteinen „Konzepte“ und „Sanierungsmanagement“ für die DSK gut finanziell ausgestattete Auftragschancen. Zudem bestehen hohe Erfahrungswerte in der effektiven Nutzung dieses Förderprogrammes, weil die DSK in der ersten Fördertranche 2011-2023 über 350 Aufträge unter Nutzung der KfW 432-Förderkulisse bearbeitet hat.

Die Höhe der Bundesfinanzhilfen dokumentiert die Bedeutung des Aufgabenbereichs Stadtentwicklung in der politischen Einschätzung. Unabhängig von den Einzelprogrammen und der regionalen Verteilung der Mittel wird dies weiterhin positive Auswirkungen auf die geschäftliche Entwicklung der DSK haben. In den bestehenden, teilweise langjährigen Auftragsbeziehungen können zusätzliche Mittel für noch ausstehende Einzelprojekte vor Ort für die Kommunen eingeworben werden. Neue Auftragsverhältnisse werden akquiriert werden, sowohl durch Neuaufnahmen von Kommunen in die Förderkulisse als auch über thematisch neue Dienstleistungsangebote der DSK.

Gerade die neueren Produkte zur energetischen Sanierung, zur Begleitung der Verkehrswende, zur Öffentlichkeitsarbeit, zur Arbeit mit Geodaten in der Stadtentwicklung oder zur demographischen Entwicklung und zur Fördermittelakquise bieten dazu eine gute Ausgangslage. Die großen Trends wie Digitalisierung, Integration und Schaffung von Wohnraum – insbesondere durch Brachflächenreaktivierung zur Reduzierung des Flächenverbrauches – machen ebenfalls kommunale Aktivitäten notwendig, bei denen Beratungsbedarfe entstehen werden, die die DSK anbieten kann.

Mit der 2022 erfolgten Gründung der DSK Digital GmbH wurden konkrete Schritte eingeleitet, um zukünftig noch besser im Themenfeld der digitalisierten Prozesse in der Stadtentwicklung agieren zu können. Das FördermittelNAVI wurde 2024 in den Markt eingeführt. Potentiellen Nutzern stehen aus über 4.600 Förderprogrammen über unterschiedliche Suchformate vielfältige Varianten zur Fördermittelrecherche zur Verfügung. Mittels weiteren personellen Ergänzungen konnten auch Ressourcen für die Umsetzung einer komplexen Marketingstrategie im Social Media Bereich generiert werden, die den Vertrieb forcieren. Allerdings muss auch konstatiert werden, dass der Markteintritt in 2025 noch nicht im erwarteten Umfang erfolgte. Die zunehmende Konkurrenz kostenloser KI-gestützter und in Teilen vergleichbarer Systeme zur Fördermittelrecherche haben die Rahmenbedingungen erschwert. Die DSK hat darauf mit einer weiteren Produktdiversifizierung und Vertriebsoptimierung reagiert.

Elektronische Kopie

Anlage 4/16

Zweck der DSK Energie GmbH ist die Schaffung und Förderung einer klimafreundlichen (CO₂-neutralen) Energieversorgung und Mobilität durch eine Koordinierung und Unterstützung von energiewirtschaftlichen Betätigungen Dritter sowie durch eigene Betätigung der Gesellschaft (energiewirtschaftliche Betätigung), gegebenenfalls in Kooperation mit privaten und öffentlichen Unternehmen. Gegenstand der Gesellschaft ist:

- der Betrieb von Strom- und Gasnetzen
- die Erzeugung, die Verteilung und der Vertrieb von Fern- bzw. Nahwärme,
- die Erzeugung und der Vertrieb von Strom,
- die Förderung, die Koordinierung und der Betrieb von klimafreundlichen Carsharing-Angeboten,
- die Förderung, die Koordinierung und der Betrieb einer Ladesäuleninfrastruktur,
- die Funktion als Holdinggesellschaft,
- verwandte Geschäfte und Hilfgeschäfte

Im 1. Quartal 2024 hat die DSK Energie GmbH zusammen mit der Westenergie AG das Joint Venture „wärmelokal GmbH“ gegründet. Diese Kooperation stellt einen entscheidenden Schritt in der Unterstützung der Kommunen bei der kommunalen Wärmeplanung dar. Zudem konnte in 2025 auf Basis der in 2024 abgeschlossenen Kooperation mit der Thüringer Energie AG (TEAG) ein erfolgreicher Markteintritt im Konzessionsgebiet der TEAG realisiert werden. Die begonnene erfolgreiche Projektbearbeitung wird kontinuierlich ausgebaut.

Zum 1. Juli 2025 hat die DSK 100% der Gesellschaftsanteile der KPC Berlin GmbH („KPC“) erworben. Die erworbene Gesellschaft berät Unternehmen aus dem Immobilien- und Energiesektor, insbesondere zu politischen Entwicklungen auf europäischer und Bundesebene. Es ist geplant, das Dienstleistungsportfolio der DSK an strategisch sinnvollen Stellen mit dem der DSK zu verzahnen und Synergieeffekte für die Kunden beider Gesellschaften zu schaffen.

Im Herbst 2025 fand bei der DSK der umfangreiche Planungsprozess statt. Aufbauend auf den Ist-Zahlen per 30. September 2025 wurde eine Prognose für das Jahr 2025 sowie eine Dreijahresplanung der Jahre 2026 bis 2028 durchgeführt. Folgende Ziele werden mit der Unternehmensplanung verfolgt:

- Einschätzung der zukünftigen Unternehmensentwicklung
- Schaffung von Transparenz gegenüber operativen Einheiten
- Vollständigkeit und Integrität der Planungsunterlagen
- Unterjähriges Unternehmens-Controlling auf Basis aktueller Ist-Werte
- Nachhaltige Risikoversorge
- Frühindikator für Abweichungen

Auf operativer Ebene ist die DSK in insgesamt 15 Gebiete unterteilt. Jedes dieser Gebiete stellt ein eigenes Profitcenter dar. Der jeweilige Gebietsleiter trägt Ergebnisverantwortung für sein Profitcenter. Er berichtet direkt an den für ihn zuständigen Geschäftsführer.

Die Profitcenterrechnung ist das Instrument zur Steuerung der einzelnen Gebiete. Es ist bewusst sehr einfach gehalten. Abgebildet werden im ersten Schritt nur die eindeutig dem

Elektronische Kopie

Anlage 4/17

jeweiligen Gebiet zuordenbaren Erlöse und Kosten. In einem zweiten Schritt werden anhand der Sollzeiten in den jeweiligen Büros die administrativen Kosten auf die einzelnen Profitcenter aufgeteilt.

Ausgangsgröße der Profitcenterrechnung ist das sogenannte Bruttoergebnis (Umsatzerlöse abzgl. bezogener Leistungen). Von dem Bruttoergebnis wird der Personalaufwand abgezogen, dies ergibt den sogenannten Deckungsbeitrag 1 (DB1). Um den Deckungsbeitrag 2 (DB2) zu erhalten, wird der direkt zurechenbare Sachaufwand abgezogen und eventuelle sonstige Erlöse addiert.

Im Rahmen des Planungsprozesses plant jeder Gebietsleiter mitarbeiter- und projektscharf die Umsatzerlöse sowie die Auslastung sämtlicher Mitarbeiter seines Gebietes. Des Weiteren werden die Sachkosten geplant. Aufbauend auf dem Mengengerüst der Planung werden durch die Personalabteilung die Personalkosten geplant. In dieser ersten Planungsphase findet ein reiner Bottom-Up Prozess statt. Die Rückläufe werden durch die Controlling-Abteilung auf Plausibilität geprüft, und anschließend mit der Geschäftsführung im Rahmen eines zwei- bis dreitägigen Workshops detailliert besprochen. Eventuell notwendige Anpassungen werden durch die Gebietsleiter eingearbeitet.

Im administrativen Bereich werden die Kosten bei den wesentlichen Kostenarten (Miete, IT, Unternehmenskommunikation, Personalentwicklung, KFZ) durch die sogenannten Kostenartenmanager geplant. Die restlichen Kostenarten werden durch das Controlling der DSK geplant.

Für das Geschäftsjahr 2025 wurde ein Ergebnis vor Ertragsteuern in Höhe von 1.434 T-Euro und ein Jahresüberschuss in Höhe von 911 T-Euro budgetiert. Das tatsächliche Ergebnis vor Ertragsteuern liegt mit 800 T-Euro deutlich unterhalb des budgetierten Wertes. Gleiches gilt für den Jahresüberschuss in Höhe von 7 T-Euro. Grund ist die durchgeführte Einzelwertberichtigung der Ausleihungen an verbundene Unternehmen in Höhe von 2.140 T-Euro.

Die Zusammenführung und Plausibilitätskontrolle der gesamten Unternehmensplanung findet durch die Controlling-Abteilung statt. Am Ende dieses Prozesses wird das Budget verabschiedet.

Für die zentrale, laufende Unternehmenssteuerung wird weiterhin der Fokus auf die Kennzahlen DB2, Produktivität (abrechenbare Projektstunden geteilt durch die Sollzeit) und Stundensatz gelegt. Diese werden konstant ausgewertet und der Geschäftsführung monatlich bzw. quartalsweise zur Verfügung gestellt. Zur besseren Nutzbarkeit und schnelleren Verfügbarkeit wird aktuell an einem diesbezüglichen Controllingtool gearbeitet, dass im Laufe des ersten Halbjahres 2026 fertiggestellt werden wird. Auf Basis dieser Kennzahlen erfolgt zweimal unterjährig eine Aktualisierung und Anpassung der Planung für das laufende Wirtschaftsjahr (Prognose I und II).

Für das Wirtschaftsjahr 2026 wird unter Abwägung der beschriebenen Herausforderungen und Chancen von folgenden Prognosewerten ausgegangen:

- DB2: zwischen 8.000 T-Euro und 8.100 T-Euro
- Produktivität: zwischen 74,5% und 75,5%
- Stundensatz: zwischen 93,00 und 95,00 Euro

Elektronische Kopie

Anlage 4/18

Bei Erreichung der beschriebenen Kennzahlen wird voraussichtlich ein Jahresüberschuss zwischen 950 T-Euro und 1.050 T-Euro erzielt.

Wiesbaden, den 31. März 2026

gez.

Dr. Frank Burlein

(Geschäftsführer)

gez.

Dr. Martin Dombrowski

(Geschäftsführer)

gez.

Eckhard Horwedel

(Geschäftsführer)

gez.

Dr. Paul Kowitz

(Geschäftsführer)

gez.

Rolf Schütte

(Geschäftsführer)

Elektronische Kopie

Anlage 5/1

Bestätigungsvermerk

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der DSK Deutsche Stadt- und Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Wiesbaden, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung unter Anwendung der IDW Prüfungsstandards für weniger komplexe Einheiten durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen

Elektronische Kopie

Anlage 5/2

unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und der Gesellschafterversammlung für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

Die Gesellschafterversammlung ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses der Gesellschaft zur Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichtes.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur

Elektronische Kopie

Anlage 5/4

Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Unternehmens.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Elektronische Kopie

Anlage 5/5

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

Frankfurt am Main, den 2. April 2026



BARTH ASSOCIATES GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez.
Jonathan Weber
Wirtschaftsprüfer

gez.
Tobias Leichtenschlag
Wirtschaftsprüfer

Elektronische Kopie

Allgemeine Auftragsbedingungen

für

Wirtschaftsprüferinnen, Wirtschaftsprüfer und Wirtschaftsprüfungsgesellschaften

vom 1. Januar 2024

1. Geltungsbereich

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

2. Umfang und Ausführung des Auftrags

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

3. Mitwirkungspflichten des Auftraggebers

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

4. Sicherung der Unabhängigkeit

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

5. Berichterstattung und mündliche Auskünfte

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

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

6. Weitergabe einer beruflichen Äußerung des Wirtschaftsprüfers

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

7. Mängelbeseitigung

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

8. Schweigepflicht gegenüber Dritten, Datenschutz

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

9. Haftung

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

Elektronische Kopie

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

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

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

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

10. Ergänzende Bestimmungen für Prüfungsaufträge

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

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

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

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

11. Ergänzende Bestimmungen für Hilfeleistung in Steuersachen

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

12. Elektronische Kommunikation

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

13. Vergütung

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

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

14. Streitschlichtungen

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

15. Anzuwendendes Recht

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