

2023

JAHRESABSCHLUSS



GATEWAY
REAL ESTATE

JAHRESABSCHLUSS

GATEWAY REAL ESTATE AG 2023

INHALT

—

02 — LAGEBERICHT

02 — Grundlagen des Unternehmens

04 — Wirtschaftsbericht

13 — Risiken- und Chancenbericht

20 — Prognosebericht

25 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

26 — Risikoberichterstattung in Bezug auf
die Verwendung von Finanzinstrumenten

27 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

29 — Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß §312 AktG

30 — VERGÜTUNGSBERICHT

34 — JAHRESABSCHLUSS

34 — Bilanz

35 — Gewinn- und Verlustrechnung

36 — Anhang

48 — Entwicklung des Anlagevermögens

50 — Anteilsbesitzliste

52 — VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

53 — BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

LAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GATEWAY erbringt ihr operatives Geschäft in einem bedeutenden Umfang über ihre Tochtergesellschaften. Insofern ist die Lage der Gesellschaft wesentlich durch die wirtschaftliche Lage des Konzerns geprägt und die nachfolgenden Aussagen des Lageberichts nehmen eine sehr starke Konzernperspektive an.

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 126 Mio. € (zum 29. Dezember 2023) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit (Stand 31. Dezember 2023) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von über 5 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-8-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Geschäftsjahr 2020 hatten Vorstand und Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY seitdem vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Gemäß Ad-hoc-Mitteilung vom 03. Februar 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Eigentum von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte und deren Finanzierungen führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschland erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages über einen Forward Sale Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 28 angestellte Mitarbeiter (Vj. 27,25) und 2 Vorstandsmitglieder (Vj. 2).

Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich die Gesellschaft zum Ziel gesetzt hat, Mit-

arbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig an sich zu binden und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Neben marktgerechten und wettbewerbsfähigen Vergütungsmodellen zählen dazu auch auf die Bedürfnisse der jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgerichtete externe und interne Schulungsmaßnahmen bzw. Fortbildungsangebote zur individuellen Förderung und Entwicklung anzubieten. Durch die Bereitstellung einer modernen, digitalen Arbeitsinfrastruktur möchte GATEWAY seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das Arbeiten aus dem Homeoffice (Telearbeit) erleichtern und so auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern. Gleichzeitig bietet GATEWAY seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am modernen neuen Standort in Berlin vielfältige Maßnahmen an, die gleichsam die Mitarbeitergesundheit und -zufriedenheit sowie das Gemeinschaftsgefühl im Team fördern sollen. Dazu zählen unter anderem täglich frisches Obst, kostenlose Getränke wie Kaffee oder eine ergonomische Bürobestuhlung zur Vorbeugung von Rückenerkrankungen. Flache Hierarchien und ein flexibles Modell der Arbeitszeiteinteilung bzw. Gleitzeit zeichnen GATEWAY aus.

1.2 STEUERUNGSSYSTEM

Als modernes kapitalmarktorientiertes Unternehmen entwickelt GATEWAY sein internes Steuerungssystem laufend mit dem Ziel weiter, das nachhaltige Unternehmenswachstum durch Planungs-, Reporting- und Controlling-Prozesse zu unterstützen. GATEWAY unterscheidet dabei die drei Segmente „Bestandsimmobilien“, „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und „Wohnimmobilienentwicklung“.

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, welche teilweise zukünftig selbst entwickelt werden sollen, selbst revitalisierten oder hergestellten Immobilien sowie weiteren einzelnen Immobilien. Die Umsatzerlöse dieses Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. In der Vergangenheit konzentrierten sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-8-Städte in Deutschland und auf ausgewählte Metropolregionen wie z.B. Nürnberg. Mit Veräußerung der Development Partner AG im Februar 2021 wurde das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ aufgegeben und ist mit Stand Dezember 2021 auf drei Projekte in Berlin reduziert. Mit dem geplanten Verkauf dieser als Vorrate klassifizierten Immobilien, sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich das Unternehmen auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Top-8-Städte Deutschlands sowie weitere wachstumsstarke Regionen (Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Mannheim, Augsburg, Chemnitz). Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für nachhaltiges, modernes, leistbares Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment werden weiterhin auch Gemeinschaftsunternehmen mit anderen Projektentwicklern abgebildet. In Zukunft will die GATEWAY den überwiegenden Teil ihrer Assets jedoch in Eigenregie entwickeln und plant zudem, Wohnimmobilienentwicklungen nach Fertigstellung in den eigenen Bestand zu übernehmen.

Das **interne Steuerungssystem** bei GATEWAY setzt sich im Wesentlichen aus den folgenden Bestandteilen zusammen:

- Planungs-, Prozess- und Risiko-Steuerung
- Projekt-Controlling inkl. Sensitivitätsanalysen
- Strukturiertes Managementreporting
- Finanzkennzahlen und immobilienwirtschaftliche Steuerungskennzahlen

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

Auf Gesamtkonzernebene sind das EBIT adjusted und das Konzernjahresergebnis vor Steuern (EBT) die wichtigsten Steuerungskennzahlen. GATEWAY bewertet und steuert auf Basis dieser Kennzahlen die Ertragskraft der Gesellschaft. Unter dem EBIT adjusted versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

Auf Gesellschaftsebene steuert und bewertet der Vorstand auf Basis der Kennzahl EBT (Ergebnis vor Steuern).

Für GATEWAY ist die immobilienwirtschaftliche Kennzahl GDV (Gross Development Volume) eine wichtige Leistungskennzahl für alle Entwicklungsprojekte (Wohnimmobilien, Gewerbeimmobilien und für den eigenen Bestand entwickelte Immobilien). Das GDV ist der Bruttoentwicklungswert, d.h. der erwartete Wert, den eine Entwicklungsimmobilie bei normalem Verkauf oder normaler Vermietung auf dem freien Markt an einen willigen Käufer erzielen würde.

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB für die Gesellschaft und den Konzern steht im Internet im Bereich Investor Relations unter folgendem Link zur Verfügung.

<https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>

Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

Die Weltwirtschaft steht weiterhin vor den Herausforderungen der Inflation und der geringen Wachstumsaussichten. Das globale BIP nahm nach Schätzungen des Internationalen Währungsfonds im Jahr 2023 um 3,1% zu. Demnach wuchs die Wirtschaft der hochentwickelten Länder durchschnittlich um 1,6% und in den Schwellen- und Entwicklungsländern im Schnitt um 4,1%. Das höchste Wirtschaftswachstum verzeichnete Indien mit 6,7%, gefolgt von China mit 5,2%. Die us-Konjunktur übertraf mit 2,5% die Dynamik der anderen hochentwickelten Volkswirtschaften. Eine Ausnahme bildete Deutschland, dessen Wirtschaftsleistung um 0,3% gegenüber dem Vorjahr geschrumpft war.

Die europäische Wirtschaft hat im Jahr 2023 an Dynamik verloren. Gebremst wurde die Konjunktur laut Europäischer Kommission durch die Aushöhlung der Kaufkraft der privaten Haushalte, eine erhebliche geldpolitische Straffung, die teilweise Rücknahme der fiskalpolitischen Unterstützungsmaßnahmen und die sinkende Auslandsnachfrage. Das BIP-Wachstum 2023 lag demnach sowohl in der EU als auch im Euro-Währungsgebiet bei lediglich 0,5%. Laut Eurostat sank die saisonbereinigte Arbeitslosenquote in der Europäischen Union im Jahresverlauf 2023 von 6,1% auf 5,9% und in der Eurozone von 6,7% auf 6,4%. Im Dezember 2023 betrug die jährliche Inflationsrate im Euroraum laut EZB und Eurostat 2,9%, während sie ein Jahr zuvor bei 9,2% gelegen hatte. In der Europäischen Union sind die Preise im Dezember 2023 im Jahresvergleich um 3,4% gestiegen, gegenüber 10,4% im Dezember 2022.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2023 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich als positiv. Jedoch belasten hohen Zinsen und gestiegenen Materialkosten sowie die erhöhten energetischen Anforderungen und regulatorische Unsicherheiten die deutsche Bauwirtschaft und führten in der deutschen Baubranche zu Baustopps und Stornierungen sowie zu Insolvenzen namhafter Projektentwickler. Dennoch wird im Zuge des zurückgehenden Wohnungsneubaus – insbesondere auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern – sowie der verstärkten Migration der Nachfragedruck nach Wohnimmobilien kurz und mittelfristig zunehmen.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die wirtschaftliche Entwicklung im Jahr 2023 blieb, wie schon im Vorjahr, geprägt vom Krieg in der Ukraine, den sich u.a. daraus ergebenden Knappheiten in einzelnen Märkten und der Inflation. Anders als 2022 hatte die Covid-19-Pandemie kaum noch spürbare Auswirkungen. China hatte Anfang Dezember 2022 das Ende der strikten Null-Covid-Politik angekündigt und in den darauffolgenden Wochen Schritt für Schritt Lockerungen vorgenommen.

In der Folge startete die Weltkonjunktur trotz Belastungen zunächst kräftig in das Jahr 2023, erlebte über den Sommer jedoch eine deutliche Verlangsamung und verlor bis Jahresende weiter an Schwung, wie das Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) Ende November 2023 in einer Gemeinschaftsdiagnose mit Wirtschaftsforschungsinstituten konstatierte. Ursachen für die nachlassende wirtschaftliche Dynamik waren im Wesentlichen eine noch schwache Industrieproduktion und die in den meisten Weltregionen stark gestiegenen Zinsen. Höhere Finanzierungskosten hemmten Investitionen. Darüber hinaus fehlten Impulse aus China, wo die hohe Verschuldung den Immobiliensektor belastete.

Die Notenbanken begegneten auch 2023 der hohen Inflation durch restriktive Geldpolitik. Die us-Notenbank Fed erhöhte ihre Leitzinsen im Laufe des Jahres in insgesamt vier Schritten von 4,5% auf 5,5% und damit auf den höchsten Stand seit 22 Jahren. In sechs Schritten erhöhte die Europäische Zentralbank (EZB) während des Jahres 2023 den Leitzins von 2,5% auf 4,5%. Das ist der höchste Stand seit Beginn der 2000er Jahre. Im Vereinigten Königreich erreichte der Leitzins 2023 die Marke von 5,25% und ist seit August unverändert. Lediglich die Bank of Japan hatte ihre expansive Geldpolitik fortgesetzt, sodass der Leitzins zum Jahresende 2023 –0,10% betrug.

Die bereits 2022 einsetzende und bis ins dritte Quartal 2023 fortgesetzte Zinswende hat laut BMWK die Wirtschaft vor erhebliche Herausforderungen gestellt. Die während der Pandemie aufgetretenen Lieferkettenprobleme waren 2023 weitgehend gelöst. Trotzdem wuchs der Welthandel nach Schätzungen des IWF nur noch um 0,9%, nach 5,1% im Jahr 2022. Darin spiegelt sich nach Einschätzung des BMWK die Entwicklung der globalen Nachfrage wider. Gleichzeitig hemmten zunehmende Handelsschranken den Welthandel. Derweil die erhöhte Unsicherheit über die künftige geökonomische Lage zu einer Investitionszurückhaltung geführt hat.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Deutschland lebten zum Jahresende 2023 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) mindestens 84,7 Mio. Menschen. Damit zählte Deutschland so viele Einwohner wie nie zuvor. Die Bevölkerung wuchs gegenüber dem Jahresende 2022 um 0,3 Mio. Personen. Damit entspricht der Zuwachs wieder dem Durchschnitt der Jahre 2012 bis 2021. Im Jahr 2022 waren per Saldo 1,1 Mio. Menschen

zugewandert, viele von ihnen auf der Flucht vor Krieg, hauptsächlich aus der Ukraine. Auch 2023 war die Nettozuwanderung die alleinige Ursache des Bevölkerungswachstums.

Wie schon im Vorjahr ging laut Destatis auch 2023 die Zahl der Geburten um etwa 7% auf 680.000 bis 700.000 (2022: 738.819) zurück. Den Geburten standen mindestens 1,02 Mio. (2022: 1,07 Mio.) Sterbefälle gegenüber, ein Rückgang um rund 4%. Daraus ergibt sich ein Geburtendefizit von mindestens 320.000. Das entspricht dem Niveau des Vorjahres von 328.000.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Laut Destatis erhöhte sich die Einwohnerzahl in den westlichen Bundesländern zwischen 1990 und 2022 um 10% auf 68 Mio., während sie im gleichen Zeitraum in den östlichen Bundesländern um 15% auf 12,6 Mio. abnahm.

Eine Ursache ist die nach der Wiedervereinigung einsetzende Abwanderung aus den östlichen in die westlichen Bundesländer. Zwischen 1991 und 2000 zogen im Saldo etwa 611.000 Personen von Ostdeutschland nach Westdeutschland. In der darauffolgenden Dekade betrug der Saldo noch einmal rund 553.000 Menschen. Zwischen 2011 und 2022 zogen insgesamt rund 52.000 Personen mehr vom Osten in den Westen als umgekehrt. Allerdings verzeichnet Ostdeutschland seit 2017 mehr Zuzüge aus dem Westen Deutschlands als Fortzüge nach Westdeutschland.

Aus den östlichen Bundesländern abgewandert sind vor allem jüngere Menschen. Seit der Wiedervereinigung zogen im Saldo insgesamt mehr als 731.000 Person unter 25 Jahren in den Westen. Bei den 25- bis 65-Jährigen waren es rund 491.000 Personen. Bei den über 65-Jährigen war der Wanderungssaldo mit rund 6.000 Personen nahezu ausgeglichen.

Ein weiterer Grund für den stärkeren Bevölkerungszuwachs in Westdeutschland ist die in Relation zur Einwohnerzahl höhere Zuwanderung aus dem Ausland. Zwischen 1991 und 2022 betrug der Wanderungsgewinn der östlichen Bundesländer (ohne Berlin) rund 1,2 Mio. Personen. Dagegen war die Nettozuwanderung in die westlichen Bundesländer mit knapp 8,9 Mio. Personen etwa siebenmal so groß. Im Jahr 2022 betrug die Differenz zwischen Zuzügen und Fortzügen in den westlichen Bundesländern 1.145.000 Personen. Aus dem Ausland waren 2.163.000 Menschen eingewandert. In den ostdeutschen Bundesländern betrug 2022 der Wanderungssaldo 221.000 Personen. Hier waren 337.000 Menschen aus dem Ausland zugezogen.

Deutschland zählte 2022 laut den Daten des jüngsten Mikrozensus insgesamt 40,9 Mio. private Haushalte. Davon entfielen auf Westdeutschland 32,5 Mio. und auf Ostdeutschland 8,4 Mio. Haushalte. Die größte Gruppe bilden die 16,7 Mio. Ein-Personen-Haushalte mit einem Anteil von 40,8%, gefolgt von Zwei-Personen-Haushalten mit 13,8 Mio. und einem Anteil von 33,7%. In 10,4 Mio. Haushalten lebten drei oder mehr Personen – ein Anteil von 25,5%.

Zu rund 11,9 Mio. Haushalten gehörte laut Destatis mindestens ein Kind. Davon waren 5,9 Mio. Haushalte, also die Hälfte, Ein-Kind-Familien. In 4,4 Millionen Haushalten bzw. 37% lebten zwei Kinder. Haushalte mit drei oder mehr Kindern gab es 2022 insgesamt 1,5 Mio., ein Anteil von 13% an den Familien. Zehn Jahre zuvor hatte der Anteil der Ein-Kind-Familien noch bei 53%, der Zwei-Kind-Familien bei 36% und der Familien mit mindestens drei Kindern bei nur 11% gelegen.

Die Urbanisierung nimmt weiter zu. Laut Destatis lebten 2022 77,7% der Gesamtbevölkerung in Städten. Zehn Jahre zuvor waren es 77,2% gewesen.

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Im Jahr 2023 schrumpfte die preisbereinigte Wirtschaftsleistung Deutschlands nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,3% auf 4.121 Mrd. €. Kalenderbereinigt sank das Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 0,1%. Belastend wirkten sich vor allem relativ hohe Preise auf allen Wirtschaftsstufen, ungünstige Finanzierungsbedingungen infolge steigender Zinsen und eine geringere Nachfrage aus dem In- und Ausland aus. Weil preisbereinigt die Importe 2023 stärker abnahmen als die Exporte, stützte ein per Saldo positiver Außenbeitrag das BIP. Damit wurde das im Frühjahr vom Sachverständigenrat der deutschen Wirtschaft prognostizierte Wachstum für 2023 von 0,2% deutlich verfehlt.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief laut Destatis sehr unterschiedlich. Das Baugewerbe insgesamt verzeichnete 2023 preisbereinigt ein kleines Plus von 0,2%. Hohe Materialkosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen hemmten die Bautätigkeit vor allem im Hochbau. Im Gegensatz dazu erhöhte sich die Produktion im Tiefbau und im Ausbaugewerbe.

Gleichzeitig fehlten Impulse auf der Nachfrageseite. Destatis zufolge ging der private Konsum im Jahr 2023 preisbereinigt um 0,8% gegenüber dem Vorjahr zurück. Gegenüber dem Vor-Corona-Jahr 2019 vergrößerte sich der Abstand auf -1,5%. Für die Kaufzurückhaltung dürften die hohen Verbraucherpreise ein wesentlicher Grund sein. Zudem sparte die öffentliche Hand und reduzierte erstmals seit 20 Jahren den Konsum. Die um 1,7% gesunkenen Ausgaben resultieren aus auslaufenden Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie und ihrer Folgen.

Mit preisbereinigt 3,0% nahmen die Investitionen in Ausrüstungen gegenüber dem Jahr 2022 signifikant zu. Laut Destatis trug dazu vor allem der Anstieg der gewerblichen PKW-Neuzulassungen bei. Der bis August 2023 geltende Umweltbonus für Elektroautos im Firmenwagenbereich dürfte die Nachfrage unterstützt haben.

Die Bauinvestitionen sanken laut Destatis im Jahr 2023 preisbereinigt um 2,1%. Hohe Baupreise und die spürbar gestiegenen Bauzinsen bremsten insbesondere den Wohnungsbau. Lediglich vom Ausbaugewerbe gingen positive Signale aus,

was mutmaßlich auf stark nachgefragte energetische Sanierungen zurückzuführen ist.

Die welt- und binnenwirtschaftlichen Belastungen ließen 2023 die Insolvenzen in Deutschland im Jahresverlauf zunehmen. Die Beratungsgesellschaft Falkensteg registrierte in ihrem Finance Insolvenzreport im 1. Quartal 2023 insgesamt 27 sogenannte Großinsolvenzen, also von Unternehmen über 20 Mio. € Umsatz. Im 2. Quartal stieg die Zahl auf 39, im 3. Quartal auf 45 Großinsolvenzen. Vor allem Maschinenbauer und Zulieferer der Automobilindustrie sowie Einzelhändler und Betreiber von Einrichtungen aus dem Gesundheitsbereich waren betroffen. Mit insgesamt zwölf Großinsolvenzen waren im 3. Quartal die meisten Verfahren in der Bauwirtschaft eröffnet worden.

Die Inflation ist 2023 in Deutschland zurückgegangen, verfestigte sich aber deutlich oberhalb des EZB-Zielkorridors von 2%. Laut Destatis haben sich die Verbraucherpreise 2023 im Jahresdurchschnitt um 5,9% gegenüber 2022 erhöht. Im Jahr 2022 hatte die Inflation noch bei 6,9% gelegen.

Die deutschen Staatsschulden verringerten sich 2023 nach Angaben von Destatis um 14 Mrd. € gegenüber 2022 auf 82,7 Mrd. €. Zwar entfällt mit 72,4 Mrd. € der Großteil weiterhin auf den Bund, doch sank dessen Finanzierungsbedarf um 51,9 Mrd. €. Zum einen wurden Maßnahmen zur Bekämpfung der Corona-Pandemie weitgehend eingestellt. Zum anderen liefen Teile der im Vorjahr beschlossenen Entlastungspakete der Bundesregierung zur Abmilderung der Energiekrise und zur Stabilisierung der Wirtschaft aus. Demgegenüber verschlechterten sich die Finanzierungsalten der Länder und Gemeinden u.a. durch gesunkene Transferzahlungen des Bundes. Gleichzeitig stiegen vor allem in den Gemeinden die Ausgaben, u.a. weil eine große Zahl von Geflüchteten aufgenommen wurde. Insgesamt bleibt Deutschlands Defizitquote von 2,0% des BIP somit unterhalb des europäischen Referenzwertes von 3% aus dem Stabilitäts- und Wachstumspakt.

Destatis zählte im Jahr 2023 durchschnittlich 45,9 Mio. Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Das waren 333.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und ein Anstieg um 0,7%. Nie zuvor waren so viele Menschen in Deutschland beschäftigt. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung überwogen die Effekte der zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Die zusätzliche Beschäftigung betraf 2023 fast ausschließlich den Dienstleistungssektor. Im Jahresdurchschnitt 2023 betrug die Arbeitslosenquote in Deutschland 5,7% gegenüber 5,3% im Vorjahr.

In den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Mannheim) lagen die Arbeitslosenquoten gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2023 zwischen 4,5% in München und 9,1% in Berlin. Stuttgart (5,1%) und Augsburg (5,5%) blieben unter dem Bundesdurchschnitt. Es folgten Frankfurt am Main (5,9%) und Dresden (6,1%). Deutlich über dem Bundesdurchschnitt lagen dagegen Düsseldorf (7,0%), Leipzig (7,1%), Mannheim (7,2%) und Hamburg (7,4%). Zu den Städten mit den meisten Arbeitslosen an der Erwerbsbevölkerung gehörten zum Jahresende 2023 außer der Bundeshauptstadt auch Chemnitz (8,4%) und Köln (8,7%).

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Der deutsche Immobilienmarkt litt auch im Jahr 2023 unter ungünstigen Bedingungen. Durch den Ukraine-Krieg und die deshalb gegen Russland verhängten Sanktionen sind Lieferketten weiterhin gestört. Dadurch verknappten sich Energieträger und Baumaterial, was sich auf die Preise auswirkte und die Kalkulation von Bauvorhaben erschwerte. Hinzu kamen massiv gestiegene Zinsen, wodurch eine erhebliche Zahl von Bauprojekten und Investitionen nicht mehr wirtschaftlich waren. Zudem rentierten Immobilieninvestitionen im Umfeld steigender Zinsen weniger als andere Kapitalanlagen, sodass auch der Transaktionsmarkt merklich abkühlte. Insgesamt hat die Baukonjunktur 2023 an Schwung verloren.

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt sank im Jahr 2023 um 52% gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 31,7 Mrd. €, wie JLL bekannt gab. Das ist der niedrigste Wert seit 2011. Trotz einer leichten Entspannung des Transaktionsgeschehens im vierten Quartal bleibt der Wert der Käufe und Verkäufe um 58% unter dem 10-Jahres-Durchschnitt. Nur 39% des Transaktionsvolumens entfielen auf die Top-7-Standorte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart.

Der Wert der Einzeltransaktionen erreichte laut JLL mit knapp 20 Mrd. € nur knapp die Hälfte des Vorjahresniveaus (-49%). Portfoliodeals kamen demnach 2023 nur noch auf ein Volumen von 12 Mrd. €, ein Rückgang um 56%. Große Transaktionen waren im Berichtsjahr rar. Die Vonovia verkaufte an Apollo im Frühjahr rund 30% der Anteile am „Südewo“-Portfolio und später im Jahr 30% an einem Portfolio mit 31.000 Wohnungen in Norddeutschland. Slate Asset Management erwarb mehrere Supermärkte und Nahversorgerimmobilien von x+bricks. Nur 49 Transaktionen hatten jeweils einen Wert von mehr als 100 Mio. €, während es im Vorjahr noch 121 Transaktionen waren. Sowohl in der Nutzungsklasse Wohnen als auch Büro waren es je zehn großvolumige Transaktionen.

Der Markt für Büroinvestments ist 2023 nahezu völlig zusammengebrochen, konstatiert JLL. Lediglich für 5,2 Mrd. € wechselten Büroimmobilien ihren Besitzer. Das ist der niedrigste Wert seit dem Zyklustief im Jahr 2009 nach der Finanzkrise. Damit hatten Büroimmobilien nur noch einen Anteil von knapp 17% am gesamten Transaktionsvolumen. Auf Einzel-

handelsimmobilien entfielen 17%, auf Logistik- und Industrieimmobilien ein historisch hoher Anteil von 23%. Mit 29% dominierten jedoch Wohnimmobilien.

Insgesamt bleibt der Preisdruck auf Büroimmobilien hoch. Im Jahresverlauf 2023 stieg die Spitzenrendite für Bürogebäude im Schnitt über die sieben Hochburgen um fast 100 Basispunkte auf 4,29%. Zwar haben auch die Preise für Mehrfamilienhäuser nachgegeben, doch nicht so stark wie bei Büroimmobilien. Im Schnitt über alle sieben Immobilien-Hochburgen lag die Spitzenrendite für Wohngebäude bei 3,71%, 73 Basispunkte höher als im Vorjahr.

Büroimmobilienmarkt

Den größten Büroflächenbestand hatte nach Angaben von JLL im vierten Quartal 2023 Berlin mit 22,1 Mio. qm aufgewiesen, dicht gefolgt von München mit 21,9 Mio. qm. In beiden Städten war der Nettoflächenzuwachs mit 1,5% bzw. 1,3% einer der höchsten. In Hamburg wuchs der Bestand wie schon im Vorjahr um 1,5% auf nunmehr 15,7 Mio. qm. Es folgen Frankfurt am Main mit 11,8 Mio. qm (+0,5%), Düsseldorf mit 9,4 Mio. qm (+0,3%), Stuttgart mit 9,2 Mio. qm (+0,7%) und Köln mit 7,9 Mio. qm (+0,4%).

Berlin blieb 2023 laut BNP Paribas Real Estate mit einem Flächenumsatz von 541.000 qm der größte deutsche Büromarkt, trotz eines Rückgangs um rund 30%. München rangiert mit 467.000 qm erneut auf Rang 2 und hatte das Niveau des Vorjahres um rund 36% unterschritten. Aufgrund von vier Mietabschlüssen mit jeweils über 10.000 qm kam Hamburg auf einen Jahresumsatz von 450.000 qm und blieb damit nur 12% unter dem langjährigen Durchschnitt. In Frankfurt am Main fanden 394.000 qm einen neuen Nutzer, womit gegenüber 2022 ein Viertel des Flächenumsatzes fehlte. Düsseldorf verzeichnete einen moderaten Rückgang des Flächenumsatzes um 8% auf 250.000 qm. In Stuttgart ging der Büroflächenumsatz sogar um 48% auf 156.500 qm zurück.

Aufgrund der Belastungen der Baukonjunktur durch hohe Zinsen, Personal- und Materialknappheiten sowie unsicheren Wirtschaftsaussichten nahmen die Bautätigkeiten im deutschen Büromarkt spürbar ab. Zahlreiche Baustellen stehen still. In Berlin halbierte sich das Fertigstellungsvolumen 2023 im Vorjahresvergleich laut JLL auf 361.000 qm. Düsseldorf verzeichnete mit 70.100 qm ein knappes Drittel weniger Büroneubau als 2022. Auch in München (309.500 qm, -18%), Stuttgart (82.600 qm, -22%) und Köln (84.300 qm, -10%) wurden 2023 wenige neue Büroflächen geschaffen. Hamburg hat das Bauvolumen mit 226.900 qm (-2%) weitgehend auf Vorjahresniveau halten können. Lediglich in Frankfurt am Main übertrafen die Fertigstellungen mit 155.500 qm das Vorjahresniveau um 19%.

Obwohl weniger Bürofläche geschaffen wurde, erhöhte sich in allen Top-Büromärkten der Leerstand. Im 4. Quartal 2023 hatten Düsseldorf und Frankfurt am Main JLL zufolge mit 9,7% bzw. 8,8% den größten Anteil an ungenutzten Büroräumen. In

Berlin und München standen 5,4% bzw. 5,2% zur sofortigen Anmietung bereit. Hamburg und Stuttgart wiesen 4,8% bzw. 4,0% Leerstand aus. Den niedrigsten Anteil an freien Büros hatte Köln mit 3,3%. Auch in Leipzig waren 4,7% der Flächen sofort beziehbar.

In sämtlichen Top-Büromärkten waren die Spitzenmieten 2023 gestiegen. JLL registrierte in München mit 50,00 € und in Frankfurt mit 46,50 € die höchsten Quadratmeterpreise. Berlin folgt mit 44,00 €, noch vor Düsseldorf mit 40,00 €. Mit 35,00 € sind Stuttgart und Hamburg gleichauf vor Köln mit 32,50 €.

Wohnimmobilienmarkt

Die deutlich gestiegenen Fremdkapitalkosten, die im Vergleich zu anderen, ebenfalls sicheren Assetklassen zu geringen Risikoprämien und die spürbar gestiegene Unsicherheit über weitere Regulierungen dämpften den deutschen Wohn-Investmentmarkt 2023 deutlich. Bundesweit wurden im Berichtsjahr 5,23 Mrd. € in größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) investiert. Damit wurde das Ergebnis des Vorjahres um 60% wesentlich verfehlt. Auch der langjährige Durchschnitt wurde um 72% unterschritten und das geringste Investmentvolumen seit 2010 verzeichnet. In der zweiten Jahreshälfte konnte keine signifikante Belebung am deutschen Wohn-Investmentmarkt beobachtet werden. Neben makroökonomischen Unsicherheiten sowie polykrisenartigen Effekten sind viele Marktakteure von einem weiteren Preisrückgang ausgegangen. Dies hat zu einer starken Kaufzurückhaltung der Investoren sowie zur Zurückstellung oder Stornierung von Projekten beigetragen.

Der deutsche Wohnungsmarkt war 2023 vor allem durch zwei Faktoren belastet: gestiegene Fremdkapitalkosten und unzureichende Risikoprämien. Potenzielle Käufer von Wohnimmobilien hatten im Zuge der Leitzinsanhebungen mit sinkenden Preisen gerechnet und waren bei ihren Kaufentscheidungen entsprechend zurückhaltend. Nach Informationen von BNP Paribas Real Estate summierten sich die Transaktionen größerer Portfolios ab 30 Wohneinheiten im Berichtsjahr bundesweit auf 5,23 Mrd. €, ein Rückgang um 60% zum Vorjahr und der niedrigste Wert seit 2010.

Insgesamt zählte BNP Paribas Real Estate im Jahr 2023 nur sieben Wohnungsportfolios mit einem Wert von jeweils über 100 Mio. €. In der Summe hatten sie ein Volumen von 2,02 Mrd. €. Das entspricht einem Sechstel des zehnjährigen Durchschnitts. Damit entfielen auf Großtransaktionen nur 39% des Umsatzes, während ihr Anteil im langjährigen Durchschnitt bei 57% liegt. Kleinere Transaktionen bis zu 25 Mio. € kommen mit einer Summe von 1,35 Mrd. € auf einen Umsatzanteil von knapp 26%.

Mit einem Anteil von knapp 68% waren laut BNP Paribas Real Estate deutsche Investoren bei gewerblichen Transaktionen von Wohnimmobilien auch im Jahr 2023 die wichtigsten Akteure. An zweiter Stelle folgten us-amerikanische Investoren

mit einem Anteil von 24%. Aufgrund der hohen Zinsen war 2023 eine Verschiebung der Käufergruppen zu beobachten. BNP Paribas Real Estate zufolge konnten vor allem eigenkapitalstarke Investoren die sich bietenden Opportunitäten nutzen. Family Offices waren mit einem Umsatzanteil von 19,1% nach Asset Managern (24,4%) im Berichtsjahr eine der wichtigsten Käufergruppen. Im Gegensatz dazu richteten börsennotierte Immobiliengesellschaften ihren Fokus auf die Refinanzierung des Bestandsportfolios und waren auf der Käuferseite nicht aktiv.

Im Schlussquartal 2023 registrierte BNP Paribas Real Estate leicht anziehende Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte. München und Berlin bleiben mit 3,60% die teuersten Standorte vor Frankfurt am Main mit 3,65% sowie Hamburg und Stuttgart mit 3,70%, gefolgt von Düsseldorf mit 3,80% und Köln mit 4,0%.

Berlin zeichnet mit einem Umsatz von 1,81 Mrd. € für 35% des Gesamtvolumens verantwortlich. Mit 14% kommt München auf den zweithöchsten Umsatzanteil und erzielt mit einem Volumen von 716 Mio. € als einziger deutscher Top-Standort ein Ergebnis über dem langjährigen Schnitt (581 Mio. €).

In den sechs größten deutschen Städten wechselten im Jahr 2023 laut BNP Paribas Real Estate Wohnimmobilien für insgesamt 3,1 Mrd. € den Eigentümer – ein nur halb so großes Volumen wie im Vorjahr. Damit hatten die A-Städte einen Anteil von 59% (2022: 47%) am bundesweiten Transaktionsvolumen. Davon entfielen 1,8 Mrd. € bzw. 35% auf Berlin, das damit seinen Status als wichtigster Transaktionsmarkt behauptete. München kommt mit 716 Mio. € auf einen Anteil von 14%.

Die gestiegenen Finanzierungskosten belasteten auch den Wohneigentumsmarkt. Wie aus einer Auswertung des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW) hervorgeht, sind die Preise im Vergleich zu 2022 für Baugrundstücke und Einfamilienhäuser um mehr als 2% und die Preise von Eigentumswohnungen um 1% bis 2% bundesweit gefallen. Mit 5% gaben die Preise für Wohnimmobilien und Bauland in den A-Städten am stärksten nach. Die Preise für Einfamilienhäuser in mittlerer Lage waren um 7% niedriger als 2022. Kleinere Städte waren weniger von Preiskorrekturen betroffen. In den D-Standorten reduzierten sich die Preise für Einfamilienhäuser um weniger als ein Prozent, während sich Bauland und Eigentumswohnungen sogar geringfügig verteuerten.

Aufgrund der höheren Kosten für Baufinanzierungen, aber auch hoher Auflagen für das Bauen sank 2023 die Zahl der Baugenehmigungen. Zwischen Januar und Dezember 2023 wurden laut Destatis rund 214.100 Wohnungen genehmigt. Das sind fast 30% weniger als im gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Im Gegensatz zu den Preisen sind laut DIW die Mieten in Deutschland aufgrund gestiegener Wohnungsnachfrage bei einem gleichzeitig zu geringen Angebot weiter gestiegen. Den höchsten Mietanstieg im Bestand verzeichneten die C-Städte mit 5%. Dagegen war der Mietanstieg in den A-Städten mit rund 3% am geringsten.

Zu den GATEWAY-Fokusstädten gehören außer den A-Städten auch Augsburg, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Mannheim. In Augsburg, das rund 300.000 Einwohner zählt, sank laut Engel & Völkers Commercial das Transaktionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern von 192 Mio. € im Jahr 2022 auf 165 Mio. € im Jahr 2023 – ein Rückgang um 14,1%. Im zweiten Halbjahr 2023 lag die durchschnittliche Angebotsmiete bei 12,26 €. In Chemnitz, wo rund 249.000 Menschen wohnen, lag das Transaktionsvolumen im Berichtsjahr mit 120 Mio. € um 29,4% unter dem Vorjahr mit 170 Mio. €. Die seit Jahren stetig steigenden Mieten setzten die Entwicklung fort und lagen im zweiten Halbjahr 2023 bei 5,73 €. Mit rund 569.000 Einwohnern ist die Landeshauptstadt Dresden die zweitgrößte Stadt Sachsens. Engel & Völkers Commercial zufolge summierten sich die Transaktionen von Mehrfamilienhäusern auf 400 Mio. € im Jahr 2023. Ein Jahr zuvor waren es noch 728 Mio. € gewesen. Das ist ein Rückgang um 45,1%. Die durchschnittliche Angebotsmiete betrug hier im zweiten Halbjahr 8,82 €. Leipzig zählt als größte Stadt Sachsens rund 625.000 Einwohner. Im Berichtsjahr wechselten Mehrfamilienhäuser mit einem Volumen von 350 Mio. € den Eigentümer, während es 2022 noch 505 Mio. € waren (-30,7%). Wohnungen wurden hier im zweiten Halbjahr 2023 mit durchschnittlich 9,91 € zur Miete angeboten. In Mannheim wohnten laut der Kommunalen Statistikstelle zum Jahresende 2021 rund 326.000 Personen mit Hauptwohnsitz. Laut Engel & Völkers Commercial sank das Transaktionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern hier von 359 Mio. € im Jahr 2022 um 20,6% auf 285 Mio. € in 2023. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen im Bestand lag 2023 bei 10,41 € und im Neubau bei 12,69 €.

2.2.5 WETTBEWERBSSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Berichtsjahr 2023 aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten in den einzelnen Märkten im Wettbewerb mit lokalen, mittelständischen Immobilienunternehmen, städtischen und kommunalen Firmen sowie börsennotierten Immobiliengesellschaften. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Projekten wird besonders in der letztgenannten Gruppe immer häufiger eine Develop-to-hold-Strategie, das heißt die Projektentwicklung für den eigenen Bestand, verfolgt. Daneben schreitet die Konsolidierung des Marktes voran, wie zum Beispiel durch die Fusion des zweitgrößten Wohnungskonzerns Deutsche Wohnen mit dem Marktführer Vonovia im Jahr 2021.

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE zu nennen. Das Unternehmen konnte sich in dem sehr herausfordernden Marktumfeld sehr gut behaupten und die finanziellen Ziele für das Jahr 2023 erreichen. Der Aktienkurs verlor im Jahresverlauf 9,5% und die Marktkapitalisierung sank auf 343 Mio. € zum Jahresende 2023.

GATEWAY liegt mit einer Marktkapitalisierung von rund 126 Mio. € zum 29. Dezember 2023 im oberen Mittelfeld der börsennotierten Developer. Nicht zuletzt deshalb können große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig auch weiterhin eher zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 war unverändert von schwierigen Marktbedingungen geprägt. Die durch die restriktive Geldpolitik der EZB gestiegenen Finanzierungskosten und inflationsbedingt gestiegene Baukosten sowie die erhöhten energetischen Anforderungen und regulatorische Unsicherheiten führten in der deutschen Bauwirtschaft zu Baustopps und Stornierungen sowie zu Insolvenzen namhafter Projektentwickler. Die starke Kaufzurückhaltung von Investoren führte zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens am deutschen Immobilienmarkt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023. Die Gateway Real Estate AG konnte sich diesen schwierigen Marktbedingungen nicht entziehen.

Finanzierungsseitig ergaben sich für die Gateway Real Estate AG infolge der genannten negativen Einflüsse Herausforderungen in Bezug auf die Prolongation von wesentlichen Finanzierungen. Hierzu ist der Vorstand auch zum aktuellen Zeitpunkt in enger Abstimmung mit allen Finanzierungspartnern. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die in Abschnitt 3.2.2 unter Finanzierungsrisiko ausgeführten Sachverhalte.

Infolgedessen und durch das weiterhin angespannte Marktumfeld ergaben sich mehrere für die Ertragslage der Gesellschaft negative Entwicklungen.

So wurden konzernweit Wertberichtigungen von Finanzforderungen in Höhe von insgesamt 105,0 Mio. € erfasst, deren Vornahme der Vorstand aus Gründen der Risikovorsorge beschlossen hat, nachdem ihm neue Informationen zur finanziellen Lage der betroffenen Schuldner bekannt wurden. Daneben wurde konzernweit eine teilweise Abschreibung auf im Vorratsvermögen gehaltene Immobilienprojekte in Höhe von 29,7 Mio. € vorgenommen. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug konzernweit -52,5 Mio. € und ist auf vor allem gutachterlich bestätigte Bewertungseffekte zurückzuführen, die von den oben genannten negativen Markteinflüssen beeinträchtigt wurden.

Dennoch konnten im Geschäftsjahr 2023 die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant weiter vorangetrieben werden. Nachdem das Closing eines weiteren Projektgrundstückes für die Projektentwicklung SoHo Mannheim im ersten Quartal 2023 erfolgreich vollzogen wurde, ist im weiteren Verlauf mit den Hochbauarbeiten begonnen worden.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Kaufverträge für neue Projektentwicklungen abgeschlossen.

Im August 2023 wurde das Closing eines Forward-Sale-Kaufvertrags für ein Baufeld mit Bauverpflichtung der Projektentwicklung SoHo Mannheim mit einem Fonds vollzogen. Durch die Akquisition von Anteilen an diesem Fonds durch die Gateway Real Estate AG ist es auch zu einer Konsolidierung des anteiligen Sondervermögens des Fonds gekommen. Die Projektentwicklung wird entsprechend der Halteabsicht dem Segment Bestandsimmobilien als Renditeimmobilie nach IAS 40 zugeordnet.

Am 22. April 2022 hat Herr Norbert Ketterer der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß §327 a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-out). Bislang liegt ein Konkretisierungsschreiben noch nicht vor. Im Übrigen hat Herr Norbert Ketterer mit Stimmrechtsmitteilung vom 06. Juni 2023 mitgeteilt, nur noch 66,24% der Stimmrechte zu verfügen und verfügt damit aktuell nicht über die nötigen Stimmzahl für einen Squeeze-out.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage der Gateway Real Estate AG stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Mio. €	2023	2022	Ergebnis- änderung
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	8,0	2,9	5,1
Bestandsveränderung	0,2	0,0	0,2
Sonstige betriebliche Erträge	9,4	0,1	9,3
Materialaufwand	-1,1	-1,4	0,3
Personalaufwand	-5,2	-5,2	0,0
Abschreibungen	-112,7	-0,2	-112,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44,9	-4,2	-40,7
	-146,3	-8,0	-138,3
Finanzergebnis			
Beteiligungserträge	13,3	0,0	13,3
Aufwendungen/Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	0,0	0,0	0,0
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-0,1	0,0	-0,1
Zinserträge	22,2	20,3	1,9
Zinsaufwendungen	-14,6	-12,7	-1,9
	20,8	7,6	13,2
Unternehmensergebnis			
Betriebsergebnis	-146,3	-8,0	-138,3
Finanzergebnis	20,8	7,6	13,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	-125,5	-0,4	-125,1
Ertragsteuern	-0,2	-0,2	0,0
Jahresergebnis	-125,7	-0,6	-125,1

Die Ertragslage der Gesellschaft ist als Konzernmuttergesellschaft grundsätzlich durch die Entwicklungsaktivitäten der im Konzern befindlichen Wohnimmobilienprojekte gekennzeichnet. Im Geschäftsjahr ergaben sich aufgrund von vorliegenden Indikatoren Anlässe, um wesentliche Wertberichtigungen von Forderungen durchzuführen, was die Ertragslage der Gesellschaft negativ beeinflusste.

Die Umsatzerlöse betragen im Geschäftsjahr 8,0 Mio. € (Vj. 2,9 Mio. €) und betreffen in Höhe von 2,1 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) vor allem konzerninterne administrative Umlagen für Konzernunternehmen und in Höhe von 4,8 Mio. € (Vj. 1,0 Mio. €) Umsatzerlöse aus Projektmanagementlöhnen für Konzernunternehmen und Dritte aufgrund neu abgeschlossener Geschäftsbesorgungen. Durch die von der Gesellschaft gehaltene Bestandsimmobilie in Eschborn sind im Geschäftsjahr auch Umsatzerlöse aus Mieten in Höhe von 0,8 Mio. € (Vj. 0,7 Mio. €) angefallen.

Aus der Veränderung von unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen ergeben sich Bestandsveränderungen in Höhe von

-14 Tsd. €. Außerdem enthält der Posten den gegenläufig wirkenden Saldo aus abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 0,2 Mio. €.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten einen Rückgriffsanspruch aus einer in Anspruch genommenen Bürgschaft von einem Konzernfremden in Höhe von 3,5 Mio. €. Zudem wurden im Geschäftsjahr Aufwendungen von in Anspruch genommenen Bürgschaften in Höhe von 5,0 Mio. € an ein Konzernunternehmen weiterbelastet. Außerdem sind Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen an Konzernunternehmen in Höhe von 0,4 Mio. € sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,4 Mio. € enthalten. Im Vorjahr waren vor allem aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 0,1 Mio. € enthalten.

Die Materialaufwendungen reduzierten sich leicht um 0,3 Mio. € auf -1,1 Mio. €.

Die Personalaufwendungen bewegten sich weitestgehend auf dem Vorjahresniveau von -5,2 Mio. €.

Die Abschreibungen in Höhe von -112,7 Mio. € enthalten im Geschäftsjahr neben den laufenden Abschreibungen der Bestandsimmobilie in Eschborn von -0,2 Mio. € auch Forderungsverluste im Verbundbereich in Höhe von 7,8 Mio. €. Aufgrund von nach dem Bilanzierungstichtag vollzogenen Projektveräußerungen ist nicht mehr von einer Werthaltigkeit dieser Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen auszugehen. Außerdem sind Wertberichtigungen auf Kaufpreis- und Darlehensforderungen in Höhe von 104,7 Mio. € enthalten.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Berichtsperiode erhöhten sich deutlich um 40,7 Mio. € auf 44,9 Mio. €. Für den Anstieg sind Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 29,4 Mio. € verantwortlich. Daneben ergaben sich Aufwendungen aus der Inanspruchnahme von gewährten Bürgschaften in Höhe von 8,5 Mio. € wie Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 1,5 Mio. €. Außerdem sind periodenfremde Erlösschmälerungen in Höhe von 1,2 Mio. € aus im Vorjahr realisierten Umsatzerlösen aus Geschäftsbesorgungsverträgen enthalten.

Das Betriebsergebnis beläuft sich damit auf -146,3 Mio. €, nach -8,0 Mio. € im Vorjahr. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den oben genannten Wertberichtigungen.

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres beträgt 20,8 Mio. € (Vj. 7,6 Mio. €). Der Anstieg ist vor allem auf die erhaltene Dividende der Tochtergesellschaft Gateway Achte GmbH in Höhe von 13,3 Mio. € zurückzuführen. Die Zinsaufwendungen haben sich aufgrund des gestiegenen Zinsniveaus und aufgrund neu aufgenommenen Darlehen um -1,9 Mio. € auf 14,6 Mio. € erhöht. Außerdem sind zusätzliche Zinsen aus Bürgschaften in Höhe von 0,6 Mio. € (Vj. 1,4 Mio. €) enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt -125,5 Mio. € und ist damit 125,1 Mio. € niedriger als das Ergebnis vor Ertragsteuern des Vorjahres (-0,4 Mio. €). Im Geschäftsjahr belaufen sich die Ertragsteuern auf -0,2 Mio. € (Vj. -0,2 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage der Gateway Real Estate AG stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Mio. €	2023	2022	Änderung
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,2	0,2	0,0
Sachanlagen	3,5	3,6	-0,1
Finanzanlagen	97,3	75,7	21,6
Sonstige Vermögensgegenstände	67,9	0,0	67,9
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	168,9	79,5	89,4
Vorräte	0,7	0,5	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	1,4	-1,4
Forderungen im Verbundbereich	222,8	290,6	-67,8
Liquide Mittel	1,1	2,4	-1,3
Sonstige Vermögensgegenstände	68,5	163,3	-94,8
Rechnungsabgrenzungsposten	0,6	0,8	-0,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	293,7	459,0	-165,3
	462,6	538,5	-75,9
Kapital			
Grundkapital	186,8	186,8	0,0
Rücklagen	38,0	38,0	0,0
Bilanzgewinn	-92,2	33,6	-125,8
Eigenkapital	132,6	258,4	-125,8
Anleihen	71,5	71,5	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	2,1	2,3	-0,2
Sonstige Verbindlichkeiten	8,6	30,1	-21,5
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	82,2	103,9	-21,7
Erhaltene Anzahlungen	1,3	0,6	0,7
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42,1	42,4	-0,3
Verbindlichkeiten aus LuL	2,5	2,6	-0,1
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	34,6	24,8	9,8
Rückstellungen	5,5	2,1	3,4
Sonstige Verbindlichkeiten	161,8	103,7	58,1
Kurzfristiges Fremdkapital	247,8	176,2	71,6
	462,6	538,5	-75,9

Die Bilanzsumme der GATEWAY hat sich zum 31. Dezember 2023 um 75,9 Mio. € bzw. 14,1% auf 462,6 Mio. € vermindert. Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich mehrere überlagernde Effekte.

Auf der Aktivseite resultiert der Rückgang vor allem aus erfassten Wertberichtigungen auf in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Forderungen in Höhe von 104,7 Mio. €. Gleichzeitig wurde eine im Vorjahr unter den Forderungen im Verbundbereich ausgewiesene Forderung in Höhe von insgesamt 68,0 Mio. € unter den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesen, weil die Tochtergesellschaft SKI Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, nicht mehr im Konzernabschluss der Gesellschaft enthalten ist. In Summe verminderten sich die sonstigen Vermögensgegenstände um 26,9 Mio. €.

Durch die genannte Umgliederung von 68,0 Mio. € sowie durch erfasste Wertberichtigungen von 29,4 Mio. € und Forderungsverluste von 7,8 Mio. € verringerten sich die Forderungen im Verbundbereich entsprechend. Gegenläufig wirkten die erfassten Zinserträge und weitere Ausreichungen an liquiden Mitteln an Tochtergesellschaften aufgrund von Bauaktivitäten, sodass sich die Forderungen im Verbundbereich nur um 67,8 Mio. € auf 222,8 Mio. € reduzierten.

Der Liquiditätsunwirksame Ankauf einer Mehrheitsbeteiligung an einem Immobilienfonds führte zu einem Anstieg der Finanzanlagen in Höhe von 21,2 Mio. €, was sich entsprechend auf die langfristige Vermögenslage auswirkte. Gleichzeitig steigerten sich durch den Ankauf auch die Verbindlichkeiten im Verbundbereich, da die Anteile mit der Einbringung eines Projektgrundstücks einer Tochtergesellschaft geleistet wurden.

Die liquiden Mittel reduzierten sich aufgrund der Ausgabe neuer Darlehen sowie der Aufstockung bestehender Linien deutlich um 1,3 Mio. € auf 1,1 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage unter 2.4.3.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital deutlich um den Jahresfehlbetrag um -125,7 Mio. € auf 132,6 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der GATEWAY verminderte sich dadurch von 48,0% im Vorjahr auf 28,7%.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital reduzierte sich aufgrund von Umgliederungen von sonstigen Verbindlichkeiten in den kurzfristigen Bereich um insgesamt 21,7 Mio. € auf 82,2 Mio. €.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich entsprechend um 71,6 Mio. € auf 247,8 Mio. €, was neben der Umgliederung auch auf die Erhöhung von bereitgestellten Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 29,6 Mio. € ausgewiesen in den sonstigen Verbindlichkeiten zurückzuführen ist. Die durch den Ankauf der Fondsbeteiligung um 21,2 Mio. € angestiegenen Verbindlichkeiten im Verbundbereich, reduzierten sich durch Verrechnungen aus Dividendenforderungen in Höhe von 13,3 Mio. €, sodass diese insgesamt um 9,8 Mio. € auf 34,6 Mio. € angestiegen sind.

Der Anstieg der Rückstellungen von 3,4 Mio. € resultiert hauptsächlich aus Rückstellungen für Prozessrisiken aufgrund laufender Rechtsstreitigkeiten und Bürgschaften.

2.4.3 FINANZLAGE

Der Kapitalfluss der Gateway Real Estate AG stellt sich im Vergleich zum Vorjahr wie folgt dar:

in Mio. €	2023	2022	Änderung
Jahresfehlbetrag	-125,7	-0,6	-125,1
Abschreibungen auf Gegenstände des Umlauf- und Anlagevermögens sowie des Finanzanlagevermögens	142,3	0,3	142,0
Zunahme (Abnahme) der Rückstellungen	3,6	0,6	3,0
Gewinne (Verluste) aus dem Abgang bzw. Abschreibung von Sach- und Finanzanlagevermögen	1,5	0,0	1,5
Abnahme der Forderungen im Verbundbereich	-60,6	-37,4	-23,2
Zunahme (Abnahme) der übrigen Aktiva	-10,1	-22,4	12,3
Zunahme der Verbindlichkeiten im Verbundbereich	9,8	15,0	-5,2
Abnahme (Zunahme) der übrigen Passiva	5,8	-10,2	16,0
Gezahlte/erstattete Ertragsteuern	1,4	1,8	-0,4
Beteiligungserträge- und abgeführte Gewinne	0,0	0,0	0,0
Zinserträge/ Zinsaufwendungen	11,6	7,1	4,5
Sonstige zahlungs- unwirksame Erträge	0,0	0,0	0,0
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-20,4	-45,8	25,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0,0	6,4	-6,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-0,1	-0,2	0,1
Erhaltene Zinsen	0,0	1,2	-1,2
Cashflow aus Investionstätigkeit	-0,1	7,4	-7,5
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	72,0	44,8	27,2
Auszahlungen aus Tilgung von Anleihen/Finanzkrediten	-43,1	-6,7	-36,4
Gezahlte Zinsen	-9,7	-5,7	-4,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	19,2	32,4	-13,2
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds aus Anwachsung	0,0	0,0	0,0
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-1,3	-6,0	4,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2,4	8,4	-6,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	1,1	2,4	-1,3

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine Abnahme der liquiden Mittel um 1,3 Mio. € auf 1,1 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt mit –20,4 Mio. € (Vj. –45,8 Mio. €) zwar negativ aus, erhöht sich aber im Vergleich zum Vorjahr um 25,4 Mio. €. Im Vorjahr ergab sich noch ein höherer Liquiditätsbedarf von Tochtergesellschaften.

Im Bereich der Investitionstätigkeit ergab sich ein geringer Abfluss von –0,1 Mio. € aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen. Im Vorjahr ergaben sich noch deutliche Zahlungsmittelzuflüsse aus den Einzahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Bestandsimmobilie in Leipzig auf Ebene der Gateway Fünfte GmbH und der damit verbundenen Rückführung von Ausleihungen inklusive Zinsen von dieser Tochtergesellschaft in Höhe von 6,0 Mio. € und 1,2 Mio. €.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergaben sich die wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse vor allem aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 72,0 Mio. €. Weiterhin ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse aus der Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von insgesamt 43,1 Mio. €. Die gezahlten Zinsen betragen 9,7 Mio. €.

Für die Gesellschaft wird stets eine auf das Geschäftsrisiko angepasste Finanzstruktur angestrebt. Im Geschäftsjahr wurden hierfür eine Anleihe, Schuldscheindarlehen und Bankdarlehen abgeschlossen.

Im Vergleich zum Vorjahr bestehen Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien in Höhe von insgesamt 89,0 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 8,5 Mio. € an Bürgschaften in Anspruch genommen, von denen 3,5 Mio. € mit Rückgriffsansprüchen gesichert waren. Die Inanspruchnahme der verbleibenden Bürgschaften und Garantien wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe bezüglich Haftungsverhältnissen.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird die Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung laufend und vorausschauend überwacht. Im Geschäftsjahr 2023 führten ursprünglich geplante, aber schlussendlich nicht realisierte Verkaufstransaktionen von Tochtergesellschaften und ausgebliebene Zahlungseingänge aus Darlehensforderungen zu einer angespannten Liquiditätslage. Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften sind daher in Einzelfällen mit Stundungsanträgen auf Gläubiger zugewandert und konnten Ratenvereinbarungen verhandeln und somit ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

Zurzeit befinden sich wesentliche Finanzierungsverträge der Gesellschaft und ihrer Tochtergesellschaften in Rückführungs- und Prolongationsverhandlungen mit den Finanzierungspartnern. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die in Abschnitt 3.2.2 unter Finanzierungsrisiko ausgeführten bestandsgefährdenden Risiken.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Gateway Real Estate AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit einer Reihe von allgemeinen und spezifischen Risiken ausgesetzt, welche die Umsetzung ihrer Strategie erschweren und die Erreichung von Unternehmenszielen gefährden können. Grundsätzlich erfolgt keine Differenzierung der Chancen und Risiken zwischen Konzern und der Einzelgesellschaft.

Diese Risiken ergeben sich aus möglichen Veränderungen der gesellschaftlichen, politischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen. GATEWAY sieht im Rahmen ihres Risiko- und Chancenmanagements in Veränderungen aber auch die Chance zur Identifizierung neuer Geschäftsmöglichkeiten und die Möglichkeit weiterer wirtschaftlicher Erfolge.

Um Risiken frühzeitig identifizieren, überwachen und beurteilen zu können, hat die Gateway Real Estate AG ein internes Risikomanagementsystem etabliert, das der Konzernstruktur und dem Geschäftsmodell Rechnung trägt und den einschlägigen gesetzlichen Vorschriften des Aktiengesetzes (AktG) und des Gesetzes zur Kontrolle und Transparenz im Unternehmensbereich (KonTraG) entspricht. Zudem erfüllt es die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung genannten Punkte:

<https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

Unter Risikomanagement bezogen auf das Unternehmen wird ein systematischer, wertorientierter bzw. erfolgsorientierter Ansatz zur Analyse und zum Umgang mit Risiken und Chancen verstanden. Das unternehmensweite Risikomanagement der Gateway Real Estate AG ist in Anlehnung an das coso Rahmenwerk (Enterprise Risk Management – Integrating with Strategy and Performance) aufgebaut. Das Referenzmodell gliedert sich in die folgenden fünf Komponenten:

- Governance und Kultur,
- Strategie und Zielsetzung,
- Durchführung,
- Überprüfung,
- Information, Kommunikation und Berichterstattung.

Das Risikomanagementsystem sieht eine fortlaufende Bewertung und Analyse aller für GATEWAY relevanten Risiken und Chancen vor, um auf potenziell gefährdende Risiken frühzeitig und angemessen reagieren und sich bietende Chancen optimal nutzen zu können.

Im Rahmen der Risikoklassifizierung unterscheidet GATEWAY folgende Kategorien:

Bewertung der Eintrittswahrscheinlichkeit	Klassifizierung der Eintrittswahrscheinlichkeit	Eintrittswahrscheinlichkeit (prozentual, innerhalb eines Budgetjahres)
1	unwahrscheinlich	0–30 %
2	möglich	31–50 %
3	wahrscheinlich	51–70 %
4	nahezu sicher	71–90 %
5	sicher	91–100 %

Bewertung der Auswirkung	Klassifizierung der Auswirkung	Anteil am EBIT adjusted	Gerundete Auswirkung in Tsd. € (bei 150 Mio. € EBIT adjusted)
1	nicht wesentlich	0,0–0,1 %	0–150
2	gering	0,1–0,5 %	150–750
3	mittel	0,5–1 %	750–1.500
4	hoch	1–3 %	1.500–4.500
5	sehr hoch	3 %–	4.500–

Für detailliertere Ausführungen verweisen wir auf den Abschnitt „Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess“.

3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ausgesetzt ist, lassen sich zu einem dem Bereich allgemeinerwirtschaftlicher und konjunktureller Entwicklungen und zum anderen branchenspezifischer Entwicklungen innerhalb der Immobilienwirtschaft zuordnen. Derartige Risiken können durch das Unternehmen selbst nicht beeinflusst werden und sind vielmehr auf politische und wirtschaftliche Entwicklungen im globalen und nationalen Rahmen zurückzuführen. Die Entwicklung der Inflation, der Zinsen, des Einkommens und der Kaufkraft der Bevölkerung sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage an den für GATEWAY relevanten Immobilienmärkten können Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben. Ebenso können unvorhergesehene Ereignisse Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben.

Im Folgenden werden einzelne Risiken dargestellt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns auswirken können, wobei zwischen immobilien-spezifischen und unternehmensspezifischen Risiken differenziert wird. Die Beurteilungen der Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie der finanziellen Auswirkungen werden anhand der Klassifizierungen aus der dargestellten Matrix („Risikoklassifizierung“) vorgenommen. Bei der Bewertung des finanziellen

Risikos und den dahinter liegenden potenziellen Schadenshöhen geht GATEWAY, wenn nicht anders beschrieben, immer von einer potenziellen Netto-Schadenshöhe aus, die eine von GATEWAY definierte Gegenmaßnahme und ihre Effekte bereits in die Berechnung einbezieht.

3.2.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN Erkennen von Risiken bei Ankauf

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Wohnimmobilien in den Top-8-Standorten und ausgewählten wachstumsstarken Regionen sind die Akquisition neuer Baugrundstücke und Entwicklungsprojekte sowie die teilweise Veräußerung abgeschlossener Projekte integrale Bestandteile der Geschäftstätigkeit. Zukünftig wird die Gesellschaft auch Wohnimmobilien für den eigenen Bestand errichten (build-to-hold). Durch Verkauf von Entwicklungsprojekten generiert die Gesellschaft den wesentlichen Teil ihrer Gesamtleistung. Kommen geplante Verkaufstransaktionen nicht zustande, können daraus für die Gesellschaft einerseits nicht geplante Folgekosten und andererseits Ausfälle geplanter Erträge resultieren. Im Falle des Nichtzustandekommens geplanter Ankäufe von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten kann sich zudem das Ertragspotenzial der Gesellschaft reduzieren.

Im Zusammenhang mit Kaufverträgen können Risiken entstehen, wenn vertragliche Verpflichtungen nicht eingehalten werden oder es zu Forderungsausfällen kommt, die wiederum Kosten für die Rückabwicklung der betreffenden Verträge sowie Zinsschäden aufgrund verspäteter Liquiditätszugänge nach sich ziehen können. Zudem können beim Ankauf von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten Risiken auftreten, wenn verdeckte Mängel der erworbenen Objekte vor dem Erwerb nicht erkannt wurden und dadurch Mehraufwendungen entstehen oder wenn der Ankauf nicht zustande kommt und das Unternehmen die bis dahin während des Ankaufprozesses entstandenen Kosten zu tragen hat.

Vor dem Hintergrund der unverändert schwierigen Marktbedingungen für die Immobilienprojektentwicklung ist es möglich, dass sich geplante Transaktionen verzögern oder nicht in der vorgesehenen Weise abgewickelt werden können. Hierdurch kann es dazu kommen, dass geplante Erträge entfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet realisiert werden können. Um Transaktionsrisiken zu vermeiden bzw. zu minimieren, hat GATEWAY interne Regeln für die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen im Zuge von Immobilienakquisitionen sowie detaillierte Ankaufrkriterien festgelegt und wird von einem erfahrenen Management geleitet, das in einem engen Austausch mit anderen Marktteilnehmern, wie Bewertern, Maklern etc., steht. Bezüglich der Transaktionsrisiken geht der Vorstand derzeit allgemein von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus, wobei die Entwicklungen durch den Ukraine-Krieg und dessen Auswirkungen noch nicht vollständig abschließend eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu geringen finanziellen Auswirkungen für den Konzern führen.

Ausfallrisiken

Das Mietausfallrisiko besteht darin, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen geringer sind als die vertraglich vereinbarten Mieten. GATEWAY versucht das Mietausfallrisiko durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Kauti-onen oder Bürgschaften genutzt. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Der Vorstand geht bezüglich des Mietausfallrisikos von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus und rechnet für den Fall des Eintritts mit geringen finanziellen Auswirkungen.

Einhaltung der Planannahmen

Das Vermietungsrisiko besteht darin, dass nicht oder zu einem nicht angemessenen Preis vermietet bzw. nachvermietet werden kann. Mietpreise unterliegen konjunkturellen Schwankungen und Marktzyklen, die sich zum einen auf die Nachfrage nach Mietflächen sowie zum anderen auf das Niveau der Marktmieten auswirken. Dies kann zu einem Rückgang der Vermietungsquote und damit zu einer Verminderung der Mieterlöse führen. Der Vorstand der GATEWAY erachtet die Eintrittswahrscheinlichkeit des Vermietungsrisikos für das aktuelle Vermietungsportfolio des Konzerns als möglich und die potenzielle Schadenshöhe als gering.

Jedes Standing Asset wird einmal im Jahr von einem externen Gutachter bewertet. Es besteht aber das Risiko, dass dieser ermittelte Fair Value über einem potenziellen Verkaufspreis liegt und ein Verkauf zu einem Verlust führt. Zudem besteht das Risiko, dass für die zum Verkauf geplanten Assets kein Investor gefunden wird. Um Abweichungen von den Planannahmen entgegenzuwirken, wird der Businessplan regelmäßig überprüft und bei eintretenden gravierenden Änderungen entsprechend angepasst. Derzeit wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als möglich und die potenzielle Schadenshöhe nach Gegenmaßnahmen als gering eingeschätzt.

Umwelt- und Altlastenrisiko

Im Rahmen des Erwerbs von Liegenschaften ist der Konzern Risiken ausgesetzt, die darin bestehen, dass auf der Grundlage geltender gesetzlicher Regelungen Aufwendungen zur Abwendung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen, wenn Altlasten beim Erwerb der Liegenschaften nicht oder nicht hinreichend bekannt waren oder wenn es im Rahmen von Projektentwicklungen zu unvorhergesehenen Beeinträchtigungen der Umwelt oder potenziellen Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt. Sollte sich ein Umwelt- oder Altlastenrisiko manifestieren, kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY haben. Die bei den Projektentwicklungen und erworbenen Liegenschaften von GATEWAY von externen Sachverständigen durchgeführten intensiven Prüfungen auf Kontamination und andere Gefahren weisen aktuell auf einen unwahrscheinlichen Eintritt von Umwelt- und Altlastenrisiken hin, die vom Vorstand mit geringem finanziellen Risiko eingeschätzt werden.

Development

Im Zusammenhang mit den von GATEWAY realisierten Projektentwicklungen ergibt sich eine Reihe von spezifischen Risiken. Diese bestehen zum einen darin, dass der Konzern bei der Realisierung seiner Projekte auf externe Lieferanten, Dienstleister und sonstige Vertragspartner angewiesen ist. Infolge einer starken Nachfrage nach Bauleistungen kann es zu einer Verknappung der entsprechenden Kapazitäten kommen mit der Folge, dass Planungs- oder Bauleistungen nicht planmäßig erbracht werden können. Zum anderen kann es bei den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu Verzögerungen, Auflagen oder gar zur Versagung der notwendigen Genehmigung kommen, was die Realisierung eines Projekts verzögern oder infrage stellen und zusätzliche Kosten bis hin zum Ausfall der geplanten Erträge aus dem Projekt verursachen kann. Darüber hinaus kann es während der Realisierung eines Projektes zu Verzögerungen des Baubeginns oder der Fertigstellung sowie zu Baukostensteigerungen kommen, die sich nicht über den Veräußerungspreis kompensieren lassen. Projektentwicklungsrisiken können eine hohe Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns haben. Vor diesem Hintergrund führt GATEWAY im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling der Projekte regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projektentwicklungen grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Der Vorstand wird in die Kosten- und Terminkontrolle jeder einzelnen Projektentwicklung über den gesamten Projektzeitraum eng eingebunden. Auf Basis dieser engmaschigen Prüfung sieht der Vorstand beim aktuellen Projektportfolio von GATEWAY nur ein mögliches Projektentwicklungsrisiko, welches im Falle seines Eintretens jedoch nach Durchführung von Gegenmaßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen haben könnte.

3.2.2 UNTERNEHMENSPEZIFISCHE RISIKEN

Finanzierungsrisiko

Beim Ankauf von neuen Baugrundstücken und bei der Realisierung von Projektentwicklungen setzt GATEWAY in branchenüblicher Weise und in signifikanten Volumina Fremdkapital ein. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital und die Konditionen, zu denen dieses aufgenommen werden kann, hängen in starkem Maße von der Entwicklung des Kapitalmarktumfeldes, insbesondere von der Entwicklung des Zinsniveaus, aber auch von der Situation im Bankensektor und dessen regulatorischen Vorgaben ab. Darüber hinaus können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen Risiken auftreten, wenn in Finanzierungsverträgen festgeschriebene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können.

Die unverändert schwierigen Marktbedingungen für die Projektentwicklungsbranche vor allem durch ein allgemein gestiegenes Zinsniveau, höhere Baukosten und den damit einhergehenden Rückgang des Transaktionsvolumens haben generell zu einer verhaltenen Kreditvergabepolitik der Finanzierungspartner und somit zu höheren Finanzierungskosten für Kreditnehmer geführt. Dies könnte zu einer Verzögerung von

Grundstücksankäufen oder Fertigstellungen von Projekten führen, für die die betreffenden Fremdkapitalmittel eingesetzt werden sollen.

Finanzierungsrisiken können sehr hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns und im Extremfall sehr große finanzielle Auswirkungen haben. GATEWAY begegnet diesen Risiken mit einer Fortführung der Diversifizierung seiner Finanzierungsinstrumente und -quellen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Finanzierungsrisiken wird vom Vorstand derzeit als nahezu sicher eingeschätzt.

Finanzierungsrisiken können sich auch aus notwendigen Re-finanzierungen ergeben, wenn ein Unternehmen nicht mehr in der Lage ist, die finanziellen Mittel zu beschaffen, die es zur Begleichung der finanziellen Verpflichtung benötigt.

Bestandsgefährdung:

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 242,3 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 222,8 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 29,3 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 75,5 Mio. €. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen bei den verbundenen Unternehmen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten verbundener Unternehmen nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung der verbundenen Unternehmen die Gateway Real Estate AG und damit aller verbundenen Unternehmen gefährdet. Dieser Sachverhalt stellt für das Unternehmen ein bestandsgefährdendes Risiko dar.

Die Situation der einzelnen Projekte und der an dem jeweiligen Projekt beteiligten Tochtergesellschaften stellt sich aus Sicht des Vorstands wie folgt dar:

Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von 253.335 Tsd. € konnten nach dem Bilanzstichtag mit Vereinbarung vom 17. Mai 2024 und 28. Mai 2024 zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert werden. Aktuell befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen und Gesprächen zu einer längerfristigen Lösung, welche nach Möglichkeit noch 2024 erzielt werden soll.

Für die Senior-Finanzierung wurden Sicherheiten in Form von Anteilsverpfändungen und mit Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 406.234 Tsd. € sowie eine Garantieerklärung der Gateway Real Estate AG gegenüber dem Darlehensgeber auf Zahlung eines Maximalbetrags in Höhe von 8.000 Tsd. € gestellt.

Die Vereinbarung des Senior-Darlehensgebers vom 21. August 2023 sah eine Stundung der zum 28. Juni 2023 fällig gewordenen Zinsen bis zum 15. September 2023 vor. Die Zinszahlung wurde am 14. September 2023 geleistet. Außerdem sah die Vereinbarung eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € auf den 30. November 2023 und weitere 10,0 Mio. € auf den 29. Februar 2024 vor. Am 17. Mai 2024 und am 28. Mai 2024 konnten beide Finanzierungen zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert und gleichzeitig mehrere Voraussetzungen festgelegt werden, unter deren Einhaltung auch eine längerfristige Verlängerung über einem Zeitraum von einem Jahr vorgesehen wäre. GATEWAY ist dabei seinen Verpflichtungen bisher nachgekommen und befindet sich aktuell in Verhandlungen zu einer kurz- bis mittelfristigen Prolongation bzw. Lösung. Die für eine weitere Prolongation über den 28. Juni 2024 hinaus erforderlichen Meilensteine werden aktuell verhandelt. Sollte eine Prolongation nicht realisiert werden, kann es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Sicht der Gateway Real Estate AG würde dies das Risiko einer Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nach sich ziehen. Nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters würde dies isoliert betrachtet aufgrund der möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand der Gateway Real Estate AG nicht gefährden.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe für die Ankaufsfinanzierung des Projektes SoHo Mannheim hat einen Buchwert von 50.256 Tsd. €. Diese konnte im Geschäftsjahr mit einer Rückführungsvereinbarung verlängert und ein Erlass für bisher angefallene Zinsen in Höhe von 28.288 Tsd. € vereinbart werden. Außerdem fallen ab dem Bilanzstichtag bis zum Laufzeitende keine weiteren Zinsen an. Im Rahmen der am 29. April 2024 schriftlich dokumentierten Vereinbarung wurde zudem ein genauer Zahlungsplan vereinbart, dessen Nichteinhaltung einen Kündigungsgrund darstellt und die bisherige Vereinbarung wieder in Kraft setzen und auch den Erlass der Zinsen rückgängig machen würde.

Für die verlängerte Anleihe mit einem Buchwert von nunmehr 50.256 Tsd. € sind bereits in der Vergangenheit Sicherheiten in Form einer Bürgschaft in Höhe von 15.000 Tsd. € durch die Konzernobergesellschaft gestellt worden. Außerdem ist diese zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte mit Buchwerten zum 31. Dezember 2023 in Höhe von insgesamt 61.802 Tsd. € besichert. Wir verweisen zusätzlich auf die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Mit Vereinbarung vom 13. September 2024 wurde ein neuer Zahlungsplan vereinbart, bei welchem 1.000 Tsd. € per September 2024 bezahlt und die restliche Rückführung in drei Tranchen vereinbart wurden. Jeweils weitere 2.000 Tsd. € sind an vorher definierte Verkäufe geknüpft. Die Restvaluta wurde bis Juli 2025 prolongiert.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung und auch für die gewerbliche Bestandsimmobilie in Dresden Blüherpark hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 6.688 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 184.925 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen. Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche mit verschiedenen Investoren von einer geordneten Rückführung der Darlehensbeträge aus.

Die Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG hat mit Erklärung vom 28. April 2021 eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie gegenüber dem Gläubiger der Ankauffinanzierung für nicht gezahlte Zinsen und einen Cost Overrun in Höhe von 3.500 Tsd. € übernommen. Sollte eine Prolongation über den 31. Oktober 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Sicht der Gateway Real Estate AG würde dies das Risiko einer Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nach sich ziehen. Nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters würde dies isoliert betrachtet aufgrund der möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand der Gateway Real Estate AG nicht gefährden.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist durch ein Darlehen mit einem aktuellen Nominalbetrag in Höhe von 41.896 Tsd. € bis zum 31. Mai 2024 durch die Konzernobergesellschaft finanziert. Als Sicherheiten dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 99.100 Tsd. €. Am 16. Mai 2024 wurde eine Sondertilgung in Höhe von 2.276 Tsd. € und damit eine Reduzierung der Darlehensvaluta auf insgesamt 39.620 Tsd. € vorgenommen. Zurzeit werden Verhandlungen mit einem neuen Finanzierungspartner zur Übernahme der bestehenden Finanzierung und für weitere Projektentwicklungskosten geführt. Der ak-

tuelle Finanzierungsgeber hat sich mit der Vereinbarung vom 17. Juni 2024 bereit erklärt, die bestehende Finanzierung vorbehaltlich weiterer Zahlungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zu verlängern. Insoweit wurden am 26. August 2024 eine Abschlussgebühr in Höhe von 594 Tsd. € und am 29. August 2024 Zinszahlungen in Höhe von 427 Tsd. € geleistet, wodurch sich der Rückzahlungstermin zunächst auf den 31. Dezember 2024 verschoben hat.

Aufgrund der Gespräche ist derzeit davon auszugehen, dass die bestehende Finanzierung so lange prolongiert wird, bis der potenzielle neue Finanzierungspartner das Darlehen ablöst. Bei einer plangemäßen Entwicklung des Konzerns im Prognosezeitraum 2024 ist die Möglichkeit zur Leistung der Sondertilgungen überwiegend wahrscheinlich. Sollte eine Prolongation über den 31. Dezember 2024 hinaus nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Sicht der Gateway Real Estate AG würde dies das Risiko einer Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nach sich ziehen. Nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters würde dies isoliert betrachtet aufgrund der möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand der Gateway Real Estate AG nicht gefährden.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Die Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Berlin Heinersdorf hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 30.000 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 36.600 Tsd. €.

Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche von einer Verlängerung der Finanzierung oder einer Umschuldung aus. Sollte eine Prolongation oder eine Stillhaltevereinbarung über den 30. September 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Sicht der Gateway Real Estate AG würde dies das Risiko einer Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nach sich ziehen. Nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters würde dies isoliert betrachtet aufgrund der möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand der Gateway Real Estate AG nicht gefährden.

Zusammenfassung:

Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit der Gesellschaft davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung des Konzerns und auch der Gateway Real Estate AG generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Auf-

stellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über das zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und der Konzern insgesamt gefährdet.

Liquiditätsrisiko

Können Zahlungsverpflichtungen des Unternehmens mangels Liquidität nicht termingerecht erfüllt werden, so kann dies sehr hohe negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens haben.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die unter dem Absatz Finanzierungsrisiko genannten Risiken, die sich aus noch notwendigen Prolongationen von Finanzierungen und aus der nicht fristgerechten Rückzahlung von Finanzierungen aufgrund von ausbleibenden oder verspäteten Zahlungseingängen ergeben können.

Zudem befindet sich der Konzern und die Konzernobergesellschaft aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer angespannten Liquiditätslage. Die Überwachung der Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung stehen daher im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung besonders im Fokus. Der Vorstand hat entsprechend einen detaillierten Finanzplan bis Ende 2025 erstellt und sämtliche für den Konzern wesentlichen Zahlungseingänge und -ausgänge aufgeführt. Sofern es zu Abweichungen durch nicht erfolgte Realisierungen von geplanten Projektveräußerungen kommt bzw. die Veräußerungen zeitlich bzw. der Höhe nach nicht plangemäß erfolgen, kann es zu einem Liquiditätsengpass kommen. Sofern darüber hinaus noch negative Planabweichungen im Prognosezeitraum erfolgen bzw. die unter dem Abschnitt „Finanzierungsrisiko“ erläuterten Prolongationen von Finanzierungen im wesentlichen Umfang nicht erfolgen, besteht ein bestandsgefährdendes Risiko und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns und der Konzernobergesellschaft wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

Trotz einer kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand auch unter Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen (frühzeitige Abstimmung mit Banken, Kreditoren und Gesellschaftern sowie Verkauf bestehender Vermögenswerte) die Liquiditätsrisiken als möglich bis wahrscheinlich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen als sehr hoch.

Tax Compliance

Steuerliche Risiken können zum einen daraus resultieren, dass steuerlich relevante Sachverhalte unberücksichtigt geblieben oder fehlerhafte Steuerunterlagen eingereicht worden sind, zum anderen können sie das Ergebnis von Änderungen in der Steuergesetzgebung sein. Daraus können sich für die Ge-

sellschaft höhere Steuerbelastungen und damit zusätzliche Liquiditätsabflüsse ergeben. Zudem können veränderte steuerliche Rahmenbedingungen für das Unternehmen oder für dessen potenzielle Kunden dazu führen, dass das operative Geschäft der Gesellschaft erschwert wird oder weniger wirtschaftlich ist. Zur Steuerung der entsprechenden Risiken analysiert das Management regelmäßig in Abstimmung mit den steuerlichen Beratern des Konzerns die aktuelle steuerliche Situation und mögliche Szenarien für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Steuer Risiken wird vom Vorstand aktuell als möglich bewertet; im Falle ihres Eintretens könnten derartige Risiken geringe finanzielle Auswirkungen auf den Konzern haben.

Risiken aus Publikationspflichten und Insiderverboten

Aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung unterliegt GATEWAY gesteigerten Publikationspflichten und den Regularien zu Insiderverboten. Verletzungen von Publikationspflichten und Insiderverboten können zu erheblichen Sanktionen der Aufsichtsbehörden führen. Um dem Risiko aus der Verletzung der Publikationspflichten und Insiderverboten entgegenzuwirken, werden Fristenkalender und Insiderlisten geführt sowie Verschwiegenheitsvereinbarungen abgeschlossen. Für den Fall der Risikoverwirklichung werden spezialisierte Rechtsanwaltskanzleien zur Verteidigung drohender Bußgelder beauftragt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird vom Vorstand aktuell als möglich bewertet; im Falle ihres Eintretens könnten derartige Risiken nach Gegenmaßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen auf den Konzern haben.

Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit von GATEWAY wird durch Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und relevanter Vorschriften beeinflusst. Dies betrifft insbesondere das Baurecht und das Bauplanungsrecht, aber auch rechtliche Vorschriften für andere, damit mehr oder weniger eng zusammenhängende Bereiche wie beispielsweise den Brandschutz oder den Umweltschutz. Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Bereichen können für den GATEWAY-Konzern zu höheren Aufwendungen oder geringeren Erträgen führen. Um dem Risiko aus regulatorischen Risiken entgegenzuwirken, werden die betroffenen Fachbereiche frühzeitig über anstehende Gesetzesänderungen unterrichtet und kontinuierlich fortgebildet. In diesem Zusammenhang nutzt die GATEWAY ebenfalls Mandantenrundschriften und News-Angebote von Rechtsanwaltskanzleien. In diesem Fall rechnet der Vorstand mit geringen Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Konzerns, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch derzeit als möglich bewertet.

Einige der von GATEWAY entwickelten Projekte umfassen auch das Redevelopment von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Den im Vergleich zu einer nicht-denkmalgeschützten Immobilie hohen Sanierungskosten stehen steuerliche Vergünstigungen gegenüber. Der Vorstand sieht in diesem Zusammenhang aktuell mögliche Risiken, jedoch mit geringer Auswirkung auf die finanzielle Situation des Konzerns.

Personalrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg von GATEWAY hängt in starkem Maße von der Verfügbarkeit einer ausreichenden Zahl entsprechend qualifizierter Fach- und Führungskräfte ab. Es besteht insofern das Risiko, dass Unternehmensziele nicht erreicht werden können, wenn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter für längere Zeit krankheitsbedingt ausfallen oder das Unternehmen verlassen bzw. nicht in ausreichendem Maße Nachwuchskräfte gewonnen und freie Stellen neu besetzt werden können.

Um dem Verlust von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entgegenzuwirken, werden regelmäßig Feedback-Gespräche geführt. Hierbei können mögliche entstehende Gründe für den Mitarbeiterverlust frühzeitig erkannt und entsprechend gegengesteuert werden. Weiterhin werden für eine Nach- oder Neubesetzung von Stellen professionelle Personalberater beauftragt.

Insgesamt geht der Vorstand vor diesem Hintergrund von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch geringen finanziellen Auswirkungen eventueller Personalrisiken für den Konzern aus.

Zum Ende des Geschäftsjahres ist ein Vorstandsmitglied (cfo) aus dem Unternehmen ausgeschieden. Bisher konnte die Position nicht neu besetzt werden. Somit besteht bei mittelfristig ausbleibender Besetzung der Position ein mögliches Risiko, dass die entsprechenden Aufgaben nicht oder nicht fristgerecht abgeschlossen werden. Bei einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit geht der Vorstand jedoch von geringen finanziellen Auswirkungen aus.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

Es besteht grundsätzlich das Risiko, dass GATEWAY im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit rechtliche Auseinandersetzungen zu führen hat. Dadurch können zusätzliche Aufwendungen für Rechtsberatung, Gerichtskosten, Bußgelder oder Vergleiche anfallen.

Zum Ablauf des Berichtsjahres waren mehrere Rechtsstreitigkeiten gerichtlich anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist. Die zugrunde liegenden Auseinandersetzungen ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit von GATEWAY und betreffen Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vollzug eines Grundstückskaufvertrages sowie Bürgschafts- und Finanzierungsangelegenheiten. Der Ausgang der Rechtsstreitigkeiten lässt sich nicht verlässlich vorhersagen. Die Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird als mittel bewertet.

Um dem Risiko aus den derzeit anhängigen Rechtsstreitigkeiten sowie zukünftigen rechtlichen Auseinandersetzungen entgegenzuwirken, wurden und werden für die jeweiligen Fälle spezialisierte Rechtsanwaltskanzleien beauftragt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Risikos aus sonstigen Rechtsstreitigkeiten wird derzeit als nahezu sicher bewertet; die möglichen finanziellen Auswirkungen werden insgesamt als mittel bewertet.

Reputationsrisiko

Bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ist die GATEWAY mit Erwartungen und Anforderungen unterschiedlicher Anspruchsgruppen konfrontiert. In diesem Zusammenhang kann es dazu kommen, dass der Konzern in Medien oder in der Öffentlichkeit in einer Weise negativ dargestellt wird, die seine Reputation schädigen und seine geschäftlichen Aktivitäten negativ beeinflussen könnten. Um dieses Risiko zu minimieren, werden die Mitarbeiter geschult und Richtlinien erlassen, um nicht tolerierbares Verhalten zu unterbinden. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Reputationsrisikos wird derzeit als möglich bewertet; die möglichen finanziellen Auswirkungen werden insgesamt als nicht wesentlich bewertet.

IT-Risiko

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Unternehmenssteuerung von GATEWAY spielen die Nutzung von IT-Systemen und die Verarbeitung von Daten eine zentrale Rolle. Es besteht das Risiko, dass durch Anwendungsfehler oder externe Einwirkungen Datenbestände beschädigt werden oder verloren gehen und IT-Systeme nicht in der vorgesehenen Weise nutzbar sind. Die potenzielle Schadenshöhe des Risikos vor Durchführung von Maßnahmen wird als sehr hoch, der Eintritt dessen jedoch als unwahrscheinlich eingestuft.

Durch ein jährlich stattfindendes IT-Audit werden Soll-Ist-Vergleiche vorgenommen und spezifische Maßnahmen abgeleitet, sodass nach Maßnahmen von einer nicht wesentlichen Schadenshöhe ausgegangen wird.

3.2.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der Vorstand der GATEWAY sieht derzeit in den Bereichen Finanzierung und Liquidität den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit gefährdende Risiken und schätzt die Risikolage als wesentlich ein. Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 242,3 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 222,8 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 29,3 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 75,5 Mio. €. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen bei den verbundenen Unternehmen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften

ten wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten verbundener Unternehmen nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung der verbundenen Unternehmen die Gateway Real Estate AG und damit aller verbundenen Unternehmen gefährdet. Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung und Nachfrageüberhang haben sich nicht verändert; allerdings kann nicht abschließend eingeschätzt werden, wie und in welchem Umfang sich die herausfordernden Marktbedingungen auf den Geschäftsverlauf auswirken werden.

Durch die weiterhin anhaltend hohe Inflation und den von den Zentralbanken eingeleiteten Pfad von Zinserhöhungen ist es auch zu Marktturbulenzen insbesondere bei Projektentwicklern gekommen, in deren Folge es auch zu Insolvenzen von Projektentwicklern gekommen ist.

Des Weiteren erhöhen die Maßnahmen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation den Druck auf kreditfinanzierte Ankäufe. Durch die Erhöhung der Leitzinsen steigen die Zinskosten und erschweren die Aufnahme neuer Kredite bzw. die Prolongation bestehender Verträge. Diese Maßnahmen schlagen besonders im Bereich der Immobilienwirtschaft durch, da Immobilien regelmäßig mit einem hohen Anteil an Fremdkapital gekauft werden.

Im aktuellen Marktumfeld beobachtet Gateway Real Estate AG zudem einen weiterhin starken Rückgang des Transaktionsmarktes, was einerseits aus der Verknappung von Kreditvergaben, andererseits aus erhöhten Renditeerwartungen von Investoren begründet ist. Durch den Anstieg der Leitzinsen erhöhte sich der risikolose Zinssatz, wodurch die Renditeerwartung von potenziellen Immobilienkäufern anstieg.

3.2.4 CHANCENBERICHT

GATEWAY ist einer der überregional aktiven Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland und fokussiert sich zukünftig auf die Projektentwicklung von Wohnimmobilien bundesweit in den Top-8-Standorten und wachstumsstarken Regionen.

Die regionale Präsenz an unterschiedlichen Standorten innerhalb Deutschlands bietet die Chance, auf Nachfrageveränderungen an bestimmten Standorten flexibler zu reagieren als dies bei einer stärkeren regionalen Konzentration möglich wäre. Die starke soziodemografische und wirtschaftliche Wachstumsdynamik der Top-8-Städte Deutschlands bietet die Chance, dass die Nachfrage nach den Immobilientypen, die GATEWAY in diesen Städten entwickelt, weiter ansteigt. Die Wohnungsmärkte in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Dresden, Leipzig, Mannheim und Chemnitz) entwickelten sich im Jahr 2023 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den A-Städten deutlich über dem Bundes-

durchschnitt (nähere Ausführungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen).

Bei der Akquisition neuer Grundstücke und bei der Vermarktung seiner Projektentwicklungen profitiert der Konzern von den Chancen, die sich aus dem guten Marktzugang ergeben, der auf dem umfangreichen Netzwerk, der Marktkenntnis und der langjährigen Erfahrung seines Managements und seiner Fach- und Führungskräfte beruht. Dies gilt auch für die marktgerechte Konzeption und Realisierung der einzelnen Projekte und deren Zuschnitt auf die Angebots- und Nachfragesituation in den jeweiligen lokalen Märkten.

Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges auf die Konjunktur – bis hin zu krisenhaften und rezessiven Entwicklungen – bieten für den GATEWAY-Konzern die Chance, dass sich im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt ergeben.

Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Zudem kann die von der Pandemie und dem Krieg geprägte gesamtwirtschaftliche Entwicklung dazu führen, dass der Anstieg der Kaufpreise in bestimmten lokalen Immobilienmärkten bzw. Immobilienmarktsegmenten gedämpft wird bzw. das Preisniveau stagniert oder sogar nachgibt. Dies böte ebenfalls die Chance, Immobilien zu günstigeren Preisen als ursprünglich angenommen zu erwerben.

Für bereits akquirierte oder noch zu akquirierende Liegenschaften bietet sich aufgrund des gesellschaftlichen und politischen Drucks zur Realisierung von gefördertem Wohnungsbau die Chance nach einer höheren Ausnutzung der Grundstücke hinsichtlich der zu entwickelnden Baumasse (GFZ, GRZ, BGF).

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2023

Im Lagebericht 2022 und mit einer Ad-hoc-Mitteilung vom 24. April 2023 hat GATEWAY auf Konzernebene eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2023 kommuniziert. Demnach erwartete der Vorstand für das Gesamtjahr 2023 aufgrund der herausfordernden Marktbedingungen und einer erheblich reduzierten Transaktionsgeschwindigkeit, insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds, ein EBIT adjusted von 5–15 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –10–0 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Verkäufe ging der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV aus. Mit Ad-hoc-Meldung vom 23. November 2023 wurde die Prognose um jeweils ca. 42 Mio. € abgesenkt. Grund hierfür war eine Neubewertung eines als Renditeliegenschaft bilanzierten Entwicklungsprojekts aufgrund eines im Zusammenhang mit einer anstehenden Umfinanzierung beauftragten Bewertungsgutachtens.

Mit einem EBIT adjusted von –142,9 Mio. € und einem Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –181,5 Mio. € wurde die von GATEWAY konkretisierte Prognose nicht erfüllt. Grund hierfür sind vor allem erfasste Wertberichtigungen von Forderungsforderungen in Höhe von 105,0 Mio. €, deren Vornahme der Vorstand aus Gründen der Risikovorsorge beschlossen hat, nachdem ihm neue Informationen zur finanziellen Lage der betroffenen Schuldner bekannt wurden. Daneben wurde eine teilweise Abschreibung auf im Vorratsvermögen gehaltene Immobilienprojekte in Höhe von 29,7 Mio. € vorgenommen.

Das GDV-Wachstum im unteren einstelligen Milliardenbereich konnte aufgrund des abgebrochenen Ankaufs einer Projektentwicklung in Leipzig und ausbleibender Ankäufe in 2023 ebenfalls nicht erfüllt werden. Das GDV liegt zum 31. Dezember 2023 bei 5 Mrd. €.

Auf Gesellschaftsebene prognostizierte der Vorstand ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in einem hohen zweistelligen Millionenbereich. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ist insbesondere abhängig von der Durchführung von Ausschüttungen wesentlicher Tochterunternehmen und dem Ausgang von Verkaufsaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2023 erzielte die Gesellschaft ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von –125,5 Mio. € und konnte damit die Prognose nicht erfüllen.

Grund für die deutliche Verfehlung der Prognose sind umfassende Einzelwertberichtigungen auf in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderungen in Höhe von 104,7 Mio. € sowie auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 29,4 Mio. €. Die im letzten Jahr erwarteten Ausschüttungen der wesentlichen Tochterunternehmen konnten im Geschäftsjahr nur teilweise in Höhe von 13,3 Mio. € realisiert werden.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2024

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

In seinem jüngsten Weltwirtschaftsausblick (World Economic Outlook) geht der Internationale Währungsfonds (IWF) von einem globalen Wachstum von 3,2% im Jahr 2024 und 3,3% im Jahr 2025 aus. Damit hellt sich die globale Konjunkturaussicht zwar etwas auf, bleibt aber im historischen Vergleich niedrig. Während sich die Inflation Anfang 2024 wieder den Zielwerten annähert, hält die Teuerung bei Dienstleistungen die Fortschritte bei der Inflationsbekämpfung auf, was die Normalisierung der Geldpolitik erschwert. Die Aufwärtsrisiken für die Inflation haben somit im ersten Halbjahr 2024 wieder zugenommen, was vor dem Hintergrund eskalierender Handelsspannungen und zunehmender politischer Unsicherheit die Aussicht auf noch längere Zeit höhere Zinssät-

ze eröffnet. Auch eine restriktivere und auf Schuldenabbau gerichtete Fiskalpolitik mit höheren Steuern und geringeren Staatsausgaben dürfte das Wachstum belasten.

Hinzu kommen kurzfristige Belastungsfaktoren wie die immer noch hohen Kreditkosten, aber auch längerfristige Effekte durch Russlands Einmarsch in der Ukraine, das schwache Produktivitätswachstum und die zunehmende geoökonomische Fragmentierung. Die globale Gesamtinflation wird nach Schätzungen des IWF voraussichtlich auf durchschnittlich 5,9% im Jahr 2024 und 4,5% im Jahr 2025 sinken.

Die Europäische Kommission erwartet laut ihrer Frühjahrsprognose 2024 ein BIP-Wachstum von 1,0% in der EU und 0,8% im Euro-Währungsgebiet. Für 2025 werden für die EU 1,6% und das Euro-Währungsgebiet 1,4% Wirtschaftswachstum prognostiziert. Der Harmonisierte Verbraucherpreisindex, mit dem die Inflationsrate gemessen wird, dürfte in der EU 2,7% im Jahr 2024 und 2,2% im Jahr 2025 erreichen und auch im Euro-Währungsgebiet von 2,5% im Jahr 2024 auf 2,1% im Jahr 2025 zurückgehen. Damit würde sich die Inflation wieder dem mittelfristigen Ziel der Europäischen Zentralbank von 2% annähern und weitere geldpolitische Lockerungen ermöglichen. Den ersten Schritt dazu machte die EZB mit der ersten Zinssenkung, nachdem seit Juli 2022 die Zinsen von 0% kommend sukzessive angehoben wurden. Am 12. Juni 2024 sank der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte um 0,25 Prozentpunkte auf 4,25%.

Der Arbeitsmarkt wird nach Einschätzung der Europäischen Kommission etwas abkühlen, aber insgesamt robust bleiben. Das Beschäftigungswachstum in der EU dürfte von 1,0% im Jahr 2023 auf jeweils 0,4% in den Jahren 2024 und 2025 sinken. Für 2024 wird eine Arbeitslosenquote in der EU auf dem Vorjahresniveau von 6,0% und für 2025 ein leichter Rückgang auf 5,9% prognostiziert.

Die Wirtschaftsaussichten stehen weiterhin unter dem Eindruck geopolitischer Spannungen. Die militärisch eskalierten Konflikte in der Ukraine und im Nahen Osten bedrohen die Versorgungssicherheit mit Rohstoffen, sodass Angebotschocks und ein Wiederanziehen der Inflation möglich sind. Eine latente Unsicherheit geht auch von eingefrorenen Konflikten wie im Südchinesischen Meer oder der Straße von Taiwan aus, deren Eskalation erhebliche Verwerfungen der Weltwirtschaft nach sich ziehen würde. Weitere Risiken könnten sich aus den wirtschaftlichen Entwicklungen bei den wichtigsten Handelspartnern der EU ergeben.

Als ein weiteres Risiko für die wirtschaftlichen Aussichten sind häufiger auftretende Extremwetterereignisse. Stürme, Brände, Dürren, Hitzewellen und Überschwemmungen haben dramatische Folgen für Menschen und Umwelt. Darüber hinaus sind die wirtschaftlichen Auswirkungen in den betroffenen Regionen erheblich, können aber auch darüber hinausreichen.

In Deutschland erklärte das Bundesverfassungsgericht (Aktenzeichen: 2 BvF 1/22) am 15. November 2023 das Zweite Nachtragshaushaltsgesetz 2021 für nichtig. Damit fehlten im Bundeshaushalt für die mehrere Jahre insgesamt 60 Mrd. €, die ursprünglich für die Bekämpfung der Corona-Pandemie zwar bewilligt, aber nicht abgerufen wurden. Eine Umwidmung dieses Sondervermögens für andere Zwecke, konkret die Einbringung in den „Klima- und Transformationsfonds“, ist nach dem Urteil unzulässig. Für den Bundeshaushalt 2024 bedeutet das eine Lücke von insgesamt ca. 30 Mrd. €.

Um die fiskalische Lücke zu schließen, sind eine Reihe von Einsparungen notwendig, von denen einige unmittelbare Wirkung auf die Wirtschaft haben. So wird die Steuerbegünstigung beim Agrardiesel stufenweise abgeschafft. Kerosin für innerdeutsche Flüge sowie Plastik werden besteuert und die Steuern auf Strom und Kraftstoffe erhöht. Darüber hinaus müssen die einzelnen Ministerien sparen. Die Gesetzliche Rentenversicherung muss mit geringeren Bundeszuschüssen auskommen und die Bundesagentur für Arbeit Zuschüsse zur Abmilderung der Corona-Krise an den Bund zurückzahlen.

Aus dem Klima- und Transformationsfonds sollen keine Produkte mehr subventioniert werden, die am Markt bereits etabliert sind. Aus diesem Grund fällt zum Beispiel der Umweltbonus für Elektroautos weg. Zudem stellt der Bund den Zuschuss zur Absenkung der Netzentgelte beim Stromnetz ein. Zum Jahresbeginn 2024 wurde der CO₂-Preis beim Tanken und Heizen auf 45 € pro Tonne CO₂ festgesetzt; ursprünglich geplant war nur eine Anhebung auf 40 € pro Tonne CO₂. Die Luftverkehrsabgabe für innerdeutsche Flüge soll erhöht werden. Die Länder werden zudem weniger Bundesmittel für die Finanzierung des Schienenverkehrs erhalten.

Diese und weitere Maßnahmen bedeuten teils eine Kürzung des öffentlichen Konsums, teils wirken sie dämpfend auf die private Nachfrage. In beiden Fällen wird die konjunkturelle Entwicklung belastet. Die Sparmaßnahmen verstärken zudem bei Unternehmen und Privathaushalten die Unsicherheiten hinsichtlich möglicher Förderungen von Investitionen. So revidierte das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) seine Konjunkturprognose für 2024 und 2025 um 0,3 bzw. 0,2%-Punkte auf 0,6 und 1,0% nach unten. Impulse könnten vom Arbeitsmarkt kommen. Die höheren Lohnabschlüsse werden bei gleichzeitig sinkender Inflation die Reallöhne kräftig steigen lassen, schätzt KfW Research. Damit wird der private Konsum gestützt. Auch die Exportnachfrage dürfte wieder anziehen.

Das Statistische Bundesamt gab die Inflationsrate in Deutschland im August 2024 mit 1,9% an. Obwohl im Januar einerseits der CO₂-Preis erhöht wurde und andererseits die Preisbremsen für Energieprodukte ausgelaufen waren, lagen die Energiepreise im August 2024 um 5,1% unter denen des Vorjahrsmonats. Ohne Nahrungsmittel und Energie hat die Kerninflation voraussichtlich 2,8% betragen. Für das Gesamtjahr 2024 erwartet das ifo Institut eine Teuerung von 2,2% und für

2025 von 1,7%, bei einer Kerninflationsrate von 2,7% in 2024 und 2,2% in 2025.

Im Jahr 2024 wird das deutsche BIP preisbereinigt um 0,4% wachsen und im Folgejahr um 1,5% zulegen, prognostiziert das ifo Institut. Begründet wird die Einschätzung mit der in nahezu allen Wirtschaftsbereichen rückläufigen Nachfrage und abschmelzenden Auftragsbeständen. Vor allem der Wohnungsbau verzeichnet eine regelrechte Stornierungswelle. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts zum Bundeshaushalt hat eine restriktivere Finanzpolitik zur Folge, die Unternehmen und Haushalte mehr belastet und weniger entlastet. Zudem sinken die Ausgaben und Investitionen des Staates. Die Arbeitslosenquote dürfte 2024 mit 5,9% um 0,2 Prozentpunkte höher liegen als in 2023. Für das Jahr 2025 wird dann wieder mit einem Rückgang auf 5,6% gerechnet.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In der aktuellen 15. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland geht das Statistische Bundesamt (Destatis) davon aus, dass die Einwohnerzahl – bei einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und der Lebenserwartung sowie einer moderaten Nettozuwanderung von durchschnittlich 290.000 Personen pro Jahr – bis 2031 auf 85 Mio. Menschen anwachsen und dann bis 2070 auf 83 Mio. zurückgehen wird. Sollte die Nettozuwanderung nur 180.000 Personen pro Jahr umfassen, würden im Jahr 2070 noch 75 Mio. Menschen in Deutschland leben. Bleibt der Wanderungssaldo auf dem hohen Niveau von durchschnittlich 400.000 Menschen pro Jahr, würde Deutschland im Jahr 2070 etwa 90 Mio. Einwohner zählen.

Laut den Berechnungen von Destatis werden bis Mitte der 2030er Jahre in Deutschland mindestens 20 Mio. Menschen älter als 67 Jahre sein. Aktuell sind 16,4 Mio. Menschen im Rentenalter. Zwischen 5,8 und 6,7 Mio. Personen werden Mitte der 2030er Jahre das 80. Lebensjahr überschritten haben. Die bis dahin relativ stabile Zahl der Hochaltrigen wird ab Mitte der 2030er Jahre jedoch massiv zunehmen. Demgegenüber sinkt die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren. Gehören dieser Gruppe aktuell 51,4 Mio. Menschen an, so würde deren Zahl bis Mitte der 2030er Jahre bei niedriger Nettozuwanderung um 4,8 Mio. Personen sinken. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde diese Gruppe Mitte der 2030er Jahre 1,6 Mio. Personen weniger zählen.

Die Bevölkerungsentwicklung wird Destatis zufolge regional unterschiedlich verlaufen. In den Stadtstaaten wird die Bevölkerungszahl voraussichtlich wachsen. Dabei wird auch die Zahl der 67-Jährigen und Älteren steigen. Für die westlichen Flächenländer wird eine stagnierende Bevölkerungszahl prognostiziert. Die Zahl der Menschen, die älter als 67 Jahre sind, wird gleichzeitig zunehmen. In den ostdeutschen Flächenländern wird das schrumpfende Erwerbspersonenpotenzial die größte Herausforderung sein.

Deutlich dynamischer als die Bevölkerungszahl wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland. Nahm die Bevölkerungszahl zwischen 1991 und 2018 lediglich um knapp 4% zu, erhöhte sich die Zahl der Privathaushalte um 6,1 Mio. oder 17% auf 41,4 Mio. Dieser Trend wird sich nach Einschätzung von Destatis zwar fortsetzen, aber abschwächen. Gemäß den Vorausberechnungen wird es im Jahr 2040 42,6 Mio. Haushalte in Deutschland geben. Dabei setzt sich der Trend zu kleineren Haushalten fort, schwächt sich aber ab.

Zu den Ursachen gehören laut Destatis unter anderem der Rückgang bei den Eheschließungen und Geburten, die zunehmenden Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen, die fortschreitende demografische Alterung verbunden mit der Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung älterer Menschen, die länger einen eigenständigen Haushalt führen können, und steigende Anforderungen an berufliche Mobilität, die den Trend zu kleineren Haushalten fördern. Zwischen 1991 und 2018 stieg der Anteil der Ein- und Zweipersonenhaushalte an allen Privathaushalten von 64% auf 76%. Nach der Trendvariante der Haushaltsvorausberechnung 2020 wird zwischen 2018 und 2040 die Zahl der Einpersonenhaushalte von 17,3 Mio. auf voraussichtlich 19,3 Mio. und die Zahl der Haushalte mit zwei Personen von 14,0 Mio. auf voraussichtlich 14,1 Mio. steigen. Demgegenüber wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern von 10,1 Mio. auf 9,2 Mio. sinken.

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Die europäische Bauwirtschaft spürt die Folgen der Zinserhöhungen und des Kriegs in der Ukraine. Für das Jahr 2023 konstatiert das europäische Netzwerk Euroconstruct einen Rückgang der Bauleistungen um 1,4%. 2024 dürfte sich das Minus auf 2,7% ausweiten. Erst für die Jahre 2025 und 2026 wird ein positives Wachstum von 1,3% bzw. 1,8% erwartet. Aufgrund des dringenden Handlungsbedarfs in Bezug auf die Verkehrsnetze und die Energieerzeugung und -verteilung dürfte jedoch der Tiefbau bis 2026 weiter expandieren. Im Gegensatz dazu könnte der Nichtwohnungsbau zumindest noch 2024 stagnieren, aber in den Folgejahren wieder auf den Wachstumspfad zurückkehren. Auch der Wohnungsbau wird wohl 2024 schrumpfen und dürfte in den Jahren 2025 und 2026 nur mäßig wachsen.

Die Immobilienmärkte in den meisten europäischen Ländern werden einer Erhebung von Euroconstruct zufolge mehr oder weniger von den stark gestiegenen Zinsen und Baupreisen, der anhaltend hohen Inflation, dem Kaufkraftverlust der privaten Haushalte, dem schwächeren Wirtschaftswachstum, der angespannten Lage der öffentlichen Haushalte und den sinkenden Immobilienpreisen gebremst. Auch der Renditevergleich für Immobilieninvestitionen ist beim derzeitigen Zinsniveau wachstumshemmend. Hinzu kommt die wachsende Unsicherheit über die Zukunft der hybriden Arbeitsformen und deren Auswirkungen auf Gewerbeimmobilien.

In ganz Europa registrierte Euroconstruct 2023 eine Verschärfung der Kreditvergabestandards von Banken. Betroffen waren alle Kreditkategorien. In der Folge ging die Finanzierungsnachfrage von Unternehmen und Haushalten deutlich zurück. Das spürte insbesondere der Wohnungsbau. Betrachtet man die Jahre 2023 und 2024, wird sich der Wohnungsbau voraussichtlich in Schweden, Italien, Finnland und Ungarn am stärksten abkühlen. Aber auch Länder mit größeren Wohnungsmärkten wie das Vereinigte Königreich, Deutschland und Frankreich müssen mit erheblichen Einbußen bei den Bauleistungen rechnen. Euroconstruct schätzt, dass bis 2025 die Zahl der Wohnungsfertigstellungen in Europa voraussichtlich auf den niedrigsten Stand seit 2016 sinken wird.

Der Rückgang im Wohnungsbau wird sich auch auf den Sektor der Gebäuderenovierung negativ auswirken. Der Neubau von Nichtwohngebäuden dürfte ebenfalls im Jahr 2024 schrumpfen, während die Renovierungsarbeiten im Nichtwohnungsbau den Prognosen zufolge auch 2024 zunehmen werden. Es wird erwartet, dass ab 2024 die Renovierungen den Neubau übertreffen werden.

Für den deutschen Immobilieninvestmentmarkt sind die Aussichten verhalten optimistisch. CBRE rechnet ab der zweiten Jahreshälfte 2024 mit einer wieder spürbar anziehenden Marktdynamik. Bislang wird der Markt jedoch weiterhin von teils deutlich abweichenden Preisvorstellungen von potenziellen Käufern und Verkäufern gebremst. Der Trend zu kleinteiligeren Investitionen dürfte sich auch 2024 fortsetzen und große Portfoliotransaktionen vor allem bei Büroobjekten dürften selten sein. Für das Gesamtjahr 2024 erwartet CBRE ein Transaktionsvolumen von rund 35 Mrd. €, von denen ca. 8 Mrd. € auf Wohnimmobilien (ab 50 Einheiten) entfallen.

Nachdem die Immobilienrenditen im Jahr 2023 durchaus rasant angestiegen sind, dürfte sich die Entwicklung nach Einschätzung von CBRE 2024 signifikant abschwächen. Für die erste Jahreshälfte 2024 könnten die Renditen noch moderat steigen. Im zweiten Halbjahr ist jedoch mit einer Stabilisierung zu rechnen.

Aktuell liegen laut CBRE die Preisvorstellungen der Marktteilnehmer bei Core- und Core-plus-Objekten noch am weitesten voneinander weg. Daher dürften sich auch 2024 die Investmentaktivitäten im Value-add- und opportunistischen Segment verstärken, wo einerseits die Neuadjustierung der Preise schon weiter fortgeschritten ist und andererseits Wertsteigerungspotenziale gehoben werden können. In diesem Segment erwartet CBRE zudem eine Marktbelebung, weil sich Bestandshalter von notleidenden Immobilien trennen müssen.

Gewerbliche Immobilienfinanzierungen im Volumen von rund 288 Mrd. € müssen nach Erkenntnissen von CBRE in den Jahren 2024 bis 2027 in Deutschland prolongiert oder neu finanziert werden. Davon sind jedoch auf Basis der aktuellen Kapitalwerte und Kreditzinsen sowie aufgrund von Beschränkungen beim Beleihungsauslauf und dem Zinsdeckungsgrad Immobilienkredite im Umfang von rund 77 Mrd. € nicht refinanzierungsfähig.

Einen weiteren Impuls für die Belebung des Transaktionsmarktes erwartet CBRE seitens institutioneller Bestandshalter. In ihrem Bestreben, die selbstgesteckten ESG-Kriterien in ihren Kapitalanlagen zu erfüllen, könnten auch die Immobilienportfolios von nicht zielkonformen Objekten bereinigt werden.

Büroimmobilienmarkt

Auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt halten sich Unternehmen vor dem Hintergrund eines konjunkturell schwachen Umfelds und steigenden Kostendrucks mit Neuanmietungen zurück, konstatiert CBRE. Darüber hinaus sind viele Unternehmen unsicher, wie viel Personal- und Büroflächen sie künftig brauchen und wie intensiv die Büroräume in Zeiten von Homeoffice- und Remote-Arbeitsplätzen tatsächlich genutzt werden. Folglich ist der Anteil der Büromieter, die aktuell eine Verlängerung in ihrer Bestandsfläche einem Umzug vorziehen, nach Erkenntnissen von CBRE weiterhin hoch.

Aufgrund der starken Ausweitung des Flächenangebots zum Ende des Immobilienzyklus und der nachlassenden Nachfrage in den vergangenen zwölf bis 18 Monaten erwartet CBRE einen weiterhin hohen Leerstand. Dies eröffnet Nutzern vermehrt neue Mietoptionen und temporäre und flexible Anmietungen. Weil aktuell aber weniger neue Büroflächen geplant und realisiert werden, erwartet CBRE perspektivisch eine neuerliche Angebotsverknappung ab 2025/2026.

Bezüglich der Flächennachfrage setzt sich laut CBRE der Trend zu hochwertigeren Objekten in zentralen Lagen fort. Daher ist mit einer stärkeren Polarisierung der Mietpreisentwicklung zu rechnen. In Liegenschaften mit hoher Qualität ist demnach von einem deutlichen Mietpreiswachstum auszugehen, während die tendenziell älteren, weniger energieeffizienten und mit dem ÖPNV schlechter zu erreichenden Immobilien stagnierende Mieten erzielen werden.

Wohnimmobilienmarkt

Im deutschen Wohnungsmarkt hatte das 2023 um fast 60% eingebrochene Transaktionsvolumen aus Sicht von CBRE gezeigt, dass die Preisvorstellungen von Käufern und Verkäufern teils deutlich auseinanderliegen. Es kann davon ausgegangen werden, dass sich diese Neukalibrierung des Marktes auch 2024 fortsetzen wird. Allerdings erwartet CBRE bei Objekten mit Core- und Core-plus-Qualität kaum noch Preisanpassungen nach unten. Anders sieht es bei Objekten in weniger guten Lagen mit Instandhaltungsrückstau aus. Hier werden weiterhin teils erhebliche Preisrückgänge erwartet.

Bereits Ende 2023 war zu beobachten, dass sich Investoren zunehmend von Objekten mit erheblichem Investitionsbedarf trennen wollen. CBRE konstatiert, dass vor allem langjährige Bestandshalter Ausgaben für die notwendige ESG-konforme Sanierung von Liegenschaften scheuen. Während aktuell vorwiegend lokale eigenkapitalstarke Investoren wie z.B. Family Offices nach günstigen Opportunitäten suchen, könnte sich der Kreis der Kaufinteressenten künftig auch wieder auf Investoren mit höherem Fremdkapital erweitern, sobald bessere Finanzierungsbedingungen verfügbar sind.

Auf mittlere Sicht rechnet CBRE nicht mit einer signifikanten Ausweitung des Neubaus im Wohnungssektor. Neben gestiegenen Baukosten stellen auch Personalmangel in den Verwaltungen sowie zahlreiche bürokratische Auflagen hohe Hürden für den Wohnungsneubau dar. Von potenziellen Investoren und Bauherren wird zudem beklagt, dass die deutschen Steuergesetze des Bundes und der Länder nicht den Neubau fördern, sondern ihn teils bremsen.

Laut einer Untersuchung von CBRE kostet in Deutschland der Neubau einer Wohnung 5.150 € pro Quadratmeter. Davon werden etwa 1.500 € direkt durch Steuern und Abgaben verursacht. Aber auch die Kommunen machen den Wohnungsneubau durch unflexible Baulandmodelle mit hohen Anforderungen an die Infrastruktur sowie mit hohen Quoten für den sozialen Wohnungsbau unrentabel.

Um das im Koalitionsvertrag der Regierung formulierte Ziel von jährlich 400.000 neugebauten Wohnungen zu erreichen, bedarf es eines investitionsfreundlichen Umfeldes. Neben dem Abbau bürokratischer Hemmnisse könnten staatliche Anreize den Neubau stimulieren. Ein Vorschlag war die Einführung einer degressiven Abschreibungsmöglichkeit für Investitionen. Mit dem im März verabschiedeten Wachstumschancengesetz wird für neu errichtete Wohngebäude rückwirkend zum 01. Oktober 2023 eine degressive AfA (Absetzung für Abnutzung) eingeführt. Die degressive AfA beträgt fünf Prozent ab Baubeginn innerhalb eines Zeitraums von sechs Jahren und ergänzt die Erhöhung der linearen AfA von zwei auf drei Prozent.

Das Fertigstellungsvolumen wird 2024 nur leicht sinken, prognostiziert CBRE. Für die darauffolgenden Jahre ist jedoch mit einem dramatischen Einbruch des Neubaus zu rechnen. Laut Destatis wurden im Jahr 2023 Baugenehmigungen für 260.100 Wohnungen ausgestellt. Das waren 94.100 bzw. 26,6% weniger als im Vorjahr. Im ersten Halbjahr 2024 wurde der Bau von 106.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 28.500 Einheiten bzw. 21,1% weniger als im Vorjahreszeitraum. Bei Mehrfamilienhäusern betrug das Minus 15.100 Einheiten bzw. 20,8% auf 57.300 Wohnungen. Dieser Rückgang wird sich erst zwei bis drei Jahre später in den Fertigstellungszahlen widerspiegeln. Laut CBRE könnten dann nur noch 130.000 bis 150.000 Wohnungen pro Jahr fertiggestellt werden.

In den ohnehin schon angespannten Wohnungsmärkten bedeutet das: Wohnen wird teurer. Gegenüber 2023 sind die mittleren Angebotsmieten für Neubauwohnungen in den Top-20-Städten bereits um 6,3% auf nunmehr 14,80 € gestiegen, wie CBRE ermittelte. Auf der einen Seite sinkt das Wohnungsangebot, auf der anderen Seite wird die ohnehin hohe Nachfrage weiter zunehmen. Ein Grund dafür ist die Nettozuwanderung. Ein anderer Grund ist, dass es für potenzielle Selbstnutzer schwieriger wird, Wohneigentum zu erwerben. Denn die gestiegenen Finanzierungskosten werden bei einem sich verknappenden Angebot nicht durch Kaufpreizrückgänge ganz oder teilweise kompensiert. Dadurch werden mehr Haushalte gezwungen sein, eine Wohnung zu mieten statt zu kaufen.

4.3 AUSBLICK FÜR GATEWAY

Die Prognose für GATEWAY basiert auf einer internen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken inkludiert. Darüber hinaus werden in die Prognose die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die für Immobilienunternehmen relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren mit einbezogen. Der Vorstand geht von einer Fortführung der Unternehmens-tätigkeit aus, verweist aber auf die Hinweise zur Bestandsgefährdung. Die nachfolgenden Aussagen zum Ausblick nehmen eine sehr starke Konzernperspektive ein.

Für das laufende Jahr 2024 erwartet die Gesellschaft aufgrund bereits erreichter Ergebnisse sowie der positiven Entwicklung jüngster Verhandlungen als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EVT) von 2,5–7,5 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die bereits eingetretenen und noch geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2024 aus.

Auf Gesellschaftsebene erwartet der Vorstand ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern (EVT). Das Ergebnis vor Steuern (EVT) ist insbesondere abhängig von Geschäftsbesor-gungsverträgen mit verbundenen Unternehmen sowie von Projektveräußerung durch Tochtergesellschaften. Der Vorstand geht hierbei davon aus, dass sich diese jedoch noch nicht in der Gesellschaft auswirken.

5. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENT-SYSTEM BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGS-PROZESS

Das Risikomanagement des Konzerns wird durch eine zentrale Finanzabteilung im Rahmen der Leitlinien gesteuert, die die Geschäftsleitung genehmigt hat. Diese Finanzabteilung identifiziert, beurteilt und steuert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten bzw. Abteilungen des Konzerns.

Das Risikomanagementsystem sieht eine fortlaufende Bewertung und Analyse aller für GATEWAY relevanten Risiken vor, um auf potenziell gefährdende Risiken frühzeitig und angemessen reagieren zu können – dazu zählt auch die Beobachtung und Evaluierung definierter Chancen. Als Teilbereich des Konzern-Risikomanagementsystems hat GATEWAY ein Internes Kontrollsystem (IKS) in Bezug auf die ordnungsgemäße und den rechtlichen Vorschriften entsprechende Rechnungslegung eingerichtet, bei dem im Rahmen definierter Kontrollmaßnahmen der Rechnungslegungsprozess begleitet wird. Für Einsatz und laufende Evaluierung bzw. Weiterentwicklung des IKS ist der Vorstand der GATEWAY verantwortlich, in dessen Verantwortungsbereich das IKS angesiedelt ist. Der Vorstand trägt somit die Gesamtverantwortung für Ausgestaltung und Umsetzung des IKS, er hat aber gleichzeitig für dessen Umsetzung im Konzern Prozess- und Kontrollverantwortliche definiert, und es sind allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern von GATEWAY, die in den Rechnungslegungsprozess involviert sind, klare Rollen zugeordnet.

Das rechnungslegungsbezogene IKS wurde mit dem Ziel installiert, eine ordnungsgemäße und gesetzestreue Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Rechnungslegungs- und Compliance-Vorschriften für den GATEWAY-Konzern zu gewährleisten. Diese erfolgt organisatorisch für alle Konzernbereiche und in den Konzernabschluss einbezogene Gesellschaften durch die Konzernmuttergesellschaft Gateway Real Estate AG. Einzelrechnungslegungen aus den einbezogenen Gesellschaften werden von verschiedenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der Konzernmuttergesellschaft überprüft und in die Konzernfinanzberichterstattung einbezogen. Bei allen Schritten, die in diesem Prozess erfolgen, wird dem Gebot der Funktionstrennung und dem Vier-Augen-Prinzip Rechnung getragen.

Nach Abschlusserstellung werden Jahres- und Konzernabschluss gemeinsam mit dem jeweiligen Lagebericht dem Aufsichtsrat vorgelegt. Der Aufsichtsrat ist auch laufend in die Weiterentwicklung des rechnungslegungsbezogenen IKS und des Risikomanagementsystems involviert.

6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagement der Gesellschaft wird durch eine zentrale Finanzabteilung im Rahmen der Leitlinien gesteuert, die die Geschäftsleitung genehmigt hat. Diese Finanzabteilung identifiziert, beurteilt und steuert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten bzw. Abteilungen. Die Geschäftsleitung stellt schriftliche Grundsätze für die Gesamtrisikosteuerung und für bestimmte Bereiche wie z.B. Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko oder Liquiditätssteuerung bereit.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Es beinhaltet ein kontinuierliches, rollierendes Liquiditätscontrolling, das insbesondere auf die Vermeidung wesentlicher Forderungsausfälle und die Sicherung des Finanzbedarfes des laufenden Geschäftes gerichtet ist.

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken und Finanzierungsrisiken sind vor dem Hintergrund der aktuell herausfordernden Marktlage als hoch eingeschätzt. Entsprechende Maßnahmen wurden durch den Vorstand ergriffen. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen zur Bestandsgefährdung in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und im Nachtragsbericht des Anhangs sowie im Risiko- und Chancenbericht des Lageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2. und zur Gesamteinschätzung der Risikolage unter 3.2.3.

KAPITALMANAGEMENT

Die Gesellschaft überprüft regelmäßig zur Sicherstellung der Schuldentilgungsfähigkeit, operativen Liquidität sowie Einhaltung von regulatorischen Anforderungen im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Anpassungen der Kapitalstruktur können durch Kapitalerhöhungen oder durch Änderungen der Finanzierungen durchgeführt werden. Dabei wird stets eine auf das Geschäftsrisiko angepasste Kapitalstruktur angestrebt. Die Angemessenheit der Anpassungen wird dabei stets vor dem Hintergrund des konkreten Geschäftsrisikos angestrebt. Ebenso wird durch eine zentrale mindestens monatliche und rollierende Liquiditätsplanung der kurz- und mittelfristige Kapitalbedarf der Gateway Real Estate AG sowie der verbundenen Unternehmen gesteuert.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für GATEWAY grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien und aus Projektfinanzierungen. Zinssicherungsgeschäfte zur Reduzierung des Risikos von Zinsänderungen wurden bisher nicht abgeschlossen.

AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Die Gesellschaft geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein und falls angemessen unter Einholung von Sicherheiten, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Die Gesellschaft verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure der Gesellschaft wird fortlaufend überwacht. Besondere Ausfallrisiken, die in der Regel bei wesentlichen Forderungen aus Immobilien- und Beteiligungsverkäufen sowie bei Maklerprovisionen gegenüber institutionellen Anlegern entstehen, werden separat betrachtet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen gegenüber einer großen Anzahl von Kunden in verschiedenen Bundesländern Deutschlands. In der Regel handelt es sich um Privatpersonen bzw. Gewerbetreibende, die Immobilien des Unternehmens mieten oder erworben haben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist u.a. gegeben, wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber der Gesellschaft zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten.

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Sonstige finanzielle Vermögenswerte bestehen vor allem aufgrund der im Vorjahr vorgenommenen Anteilsveräußerungen und in diesem Zusammenhang entstandenen Verkäuferdarlehensforderungen. Im Geschäftsjahr wurden hieraus bereits wesentliche Zahlungen vereinnahmt.

Durch die weiterhin anhaltend hohe Inflation und den von den Zentralbanken eingeleiteten Pfad von Zinserhöhungen ist es auch zu Marktturbulenzen insbesondere bei Projektentwicklern gekommen, in deren Folge es auch zu Insolvenzen von Projektentwicklern gekommen ist. Dem Vorstand liegen objektivierte Indikatoren für Wertminderungen einzelner und wesentlicher sonstigen finanziellen Vermögenswerte vor. Zur angemessenen Berücksichtigung möglicher Ausfallrisiken von Forderungen hat der Vorstand daher eine Risikoversorge im Bereich der sonstigen finanziellen Forderungen vorgenommen und Einzelwertberichtigungen erfasst.

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr in Vorjahren entstandene sonstige finanzielle Vermögenswerte wertgemindert.

Die Änderung des Kreditrisikos von Darlehensforderungen gegenüber konzernfremden Dritten wird grundsätzlich individuell überwacht und gesteuert.

**ZAHLUNGSMITTEL UND
ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE**

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt. Das Unternehmen nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen. Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind für das Unternehmen von untergeordneter Bedeutung.

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. GATEWAY ist für den Erwerb von Unternehmen und Immobilien sowie die laufende Geschäftstätigkeit auf die Gewährung von Bankkrediten, Anleihen sowie Darlehen nahestehender Unternehmen angewiesen.

Das Unternehmen und seine Tochterunternehmen steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen zur Bestandsgefährdung in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und im Nachtragsbericht des Anhangs sowie im Risiko- und Chancenbericht des Lageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2. und zur Gesamteinschätzung der Risikolage unter 3.2.3.

FINANZIERUNGSRISIKO

GATEWAY ist für den Erwerb von Unternehmen und Immobilien sowie die laufende Geschäftstätigkeit auf die Gewährung von Bankkrediten, Anleihen sowie Darlehen nahestehender Unternehmen angewiesen.

Ebenso ist bei auslaufenden Krediten, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, die zum Teil nur kurzfristig erfolgt und regelmäßig prolongiert werden muss, eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. nicht zu diesen oder zu anderen Konditionen möglich ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeiten für das Refinanzierungsrisiko und Marktrisiko werden als möglich bis wahrscheinlich eingestuft. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen zur Bestandsgefährdung in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und im Nachtragsbericht des Anhangs sowie im Risiko- und Chancenbericht des Lageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2. und zur Gesamteinschätzung der Risikolage unter 3.2.3.

**7. ÜBERNAHMERELEVANTE
ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN**

Die nachfolgenden Angaben nach §§ 289a, 315a HGB geben die Verhältnisse wieder, wie sie am Bilanzstichtag bestanden. Mit der nachfolgenden Erläuterung dieser Angaben wird gleichzeitig den Anforderungen eines erläuternden Berichts gemäß § 176 Abs. 1 Satz 1 AktG entsprochen.

**ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN
KAPITALS**

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gateway Real Estate AG betrug zum 31. Dezember 2023 186.764.040,00 €. Es ist in 186.764.040 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Mit allen Aktien der Gesellschaft sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie vermittelt eine Stimme und den gleichen Anteil am Gewinn. Die Rechte und Pflichten aus den Aktien ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Zum 31. Dezember 2023 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

**DIREKTE UND INDIREKTE BETEILIGUNGEN
AM KAPITAL, DIE 10% DER STIMMRECHTE
ÜBERSCHREITEN**

Nach den jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilungen halten Herr Norbert Ketterer, Schweiz, 66,24%, Frau Sandra Ketterer, Schweiz, 15,00% sowie Herr Yannick Patrick Heller, Schweiz, 13,61% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Zu beachten ist, dass die zuletzt gemeldete Anzahl an Stimmrechten sich zwischenzeitlich ohne Entstehen einer Meldepflicht gegenüber der Gesellschaft innerhalb der jeweiligen Schwellenwerte geändert haben könnte.

**AKTIEN MIT SONDERRECHTEN,
DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN**

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

**ART DER STIMMRECHTSKONTROLLE, WENN
ARBEITNEHMER AM KAPITAL BETEILIGT
SIND UND IHRE KONTROLLRECHTE NICHT
UNMITTELBAR AUSÜBEN**

Beteiligungen von Arbeitnehmern am Kapital der Gesellschaft, bei denen die Arbeitnehmer ihre Kontrollrechte nicht unmittelbar selbst ausüben, bestehen nicht.

**GESETZLICHE VORSCHRIFTEN UND BESTIMMUNGEN
DER SATZUNG ÜBER DIE ERNENNUNG UND
ABBERUFUNG VON VORSTANDSMITGLIEDERN
UND DIE ÄNDERUNG DER SATZUNG**

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstandes sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Ab-

berufung liegen in der Zuständigkeit des Aufsichtsrates. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§ 119 Abs. 1 Nr. 6, 179, 133 AktG sowie §§ 12 Abs. 2 und 16 Abs. 4 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur deren Fassung betreffen.

BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON AKTIEN

Die Befugnisse des Vorstandes der Gesellschaft, Aktien auszugeben, beruhen sämtlich auf entsprechenden Ermächtigungsbeschlüssen der Hauptversammlung, deren wesentlicher Inhalt nachfolgend dargestellt wird:

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 29. August 2028 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 67.914.196,00 € durch Ausgabe von bis zu 67.914.196 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2023/I). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- (aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- (bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Lauf-

zeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert werden. Auf die Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. zur Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Absatz 4 Satz 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;

- (cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der Aktiengabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2023/I festzulegen.

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu 93.382.020,00 € durch Ausgabe von bis zu 93.382.020 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 € bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel-, Options- und/oder Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren in- oder ausländischen Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften begeben werden und ein Wandlungs- bzw. Optionsrecht zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht bestimmen. Die Ausgabe der neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus dem Bedingten Kapital 2019/I darf nur zu einem Wandlungs- bzw. Optionspreis erfolgen, welcher den Vorgaben der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird, wie die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen oder wie Andienungen von Aktien aufgrund von Ersetzungsbefugnissen der Gesellschaft erfolgen und soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus einer Ausnutzung eines Genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien nehmen vom Beginn des

Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Options- bzw. Wandlungsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten oder die Ausübung von Andienungsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

BEFUGNISSE ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

Der Vorstand ist derzeit nicht befugt, für die Gesellschaft deren eigene Aktien zu erwerben.

CHANGE-OF-CONTROL-KLAUSELN UND ENTSCHÄDIGUNGSVEREINBARUNGEN FÜR DEN FALL EINES ÜBERNAHMEANGEBOTS

Der Vorstandsdienstvertrag von Herrn Tobias Meibom enthält mit Wirkung ab dem 01. Januar 2021 bis zu dessen Ablauf am 31. Dezember 2023 eine Change-of-Control-Klausel für den Fall, dass eine Person (oder mehrere Personen gemeinsam im Wege eines Acting-in-Concert) erstmals mehr als 50% der Aktien der Gesellschaft hält, wobei (i) bloße Zurechnungen aufgrund eines Acting-in-Concert von Herrn Norbert Ketterer und/oder Angehörigen im Sinne von § 15 AO und/oder mit diesen jeweils verbundenen Unternehmen untereinander und/oder mit Dritten sowie (ii) Übertragungen zwischen Herrn Norbert Ketterer und/oder Angehörigen im Sinne von § 15 AO und/oder mit diesen jeweils verbundenen Unternehmen untereinander unberücksichtigt bleiben („Change of Control“). Bei einem Change-of-Control kann Herr Meibom den Vorstandsdienstvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen und sein Amt als Vorstand zum entsprechenden Datum niederlegen. Im Falle der Ausübung des Kündigungsrechts hat Herr Meibom, vorbehaltlich der Begrenzung im nachfolgenden Satz, einen Anspruch auf Zahlung einer Abfindung in Höhe der für die ursprüngliche Restlaufzeit des Dienstvertrages bestehenden Vergütungsansprüche. Die Abfindung beträgt höchstens den Wert von zwei Jahresvergütungen. Die Abfindung ist innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Dienstverhältnisses fällig und zahlbar auf ein von Herrn Meibom noch zu benennendes Konto.

Wesentliche Finanzierungsverträge der GATEWAY enthalten die für solche Verträge üblichen Regelungen für den Fall eines Kontrollwechsels des Darlehensnehmers und/oder finanzierenden Objekts.

GATEWAY ist mit verschiedenen Gemeinden in Deutschland über Grundstückskaufverträge und städtebauliche Verträge verbunden. In diesen Verträgen hat sich die jeweilige Gemeinde regelmäßig Pönalen und Rücktrittsrechte ausbedungen für den Fall, dass ein Change-of-Control bei GATEWAY eintritt, ohne dass die betroffene Gemeinde diesen genehmigt.

Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag keine wesentlichen Vereinbarungen mit Dritten oder Konzerngesellschaften, die im Falle eines Übernahmeangebots wirksam werden, sich ändern oder enden.

8. SCHLUSSERLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS § 312 AKTG

Hiermit erklärt der Vorstand gemäß § 312 Abs. 3 AktG, dass die Gesellschaft bei den im Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die dem Vorstand in dem Zeitpunkt bekannt waren, in dem die Rechtsgeschäfte vorgenommen wurden, bei jedem Rechtsgeschäft eine angemessene Gegenleistung erhalten hat. Maßnahmen auf Veranlassung oder im Interesse von Herrn Norbert Ketterer sowie mit diesen verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.

Frankfurt am Main, den 23. September 2024

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Stefan Witjes

VERGÜTUNGSBERICHT

Gemäß § 162 AktG erstellen Vorstand und Aufsichtsrat der börsennotierten Gesellschaft jährlich einen klaren und verständlichen Bericht über die im letzten Geschäftsjahr jedem einzelnen gegenwärtigen oder früheren Mitglied des Vorstandes und des Aufsichtsrates von der Gesellschaft und von Unternehmen desselben Konzerns gewährte und geschuldete Vergütung.

Gemäß § 87a AktG beschließt der Aufsichtsrat der börsennotierten Gesellschaft zudem ein klares und verständliches System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder. Ausgehend vom bisherigen Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder hat der Aufsichtsrat am 07. Juli 2021 ein System zur Vergütung gemäß § 87a AktG beschlossen und der Hauptversammlung am 25. August 2021 zur Billigung vorgelegt. Die Hauptversammlung hat das Vergütungssystem für die Vorstandsmitglieder mit einer Zustimmung von 98,85 Prozent gebilligt. Darüber hinaus hat die Hauptversammlung 2021 auch die Vergütung für die Aufsichtsratsmitglieder und das ihr zugrunde liegende Vergütungssystem mit 99,99 Prozent Zustimmung bestätigt.

Das vorliegende Vergütungssystem der Vorstandsmitglieder gilt für alle ab dem 25. August 2021 neu abzuschließenden, zu ändernden oder zu verlängernden Dienstverträge mit Vorstandsmitgliedern der Gesellschaft. Die aktuell laufenden Vorstandsverträge unterliegen deshalb noch nicht dem beschlossenen System, stehen mit diesem jedoch weitestgehend im Einklang.

Kriterien für die Angemessenheit der Vorstandsvergütung sind sowohl die Aufgaben des einzelnen Vorstandsmitglieds, seine persönliche Leistung, die wirtschaftliche Lage, der Erfolg und die Zukunftsaussichten des Unternehmens als auch die Üblichkeit der Vergütung unter Berücksichtigung des Vergleichsumfelds.

Als geeignete Vergleichsgruppe zur Beurteilung der Üblichkeit der konkreten Gesamtvergütung im Vergleich zu anderen Unternehmen zieht der Aufsichtsrat solche Unternehmen heran, die im selben Börsensegment (Prime Standard) wie die Gesellschaft gelistet sind und ein vergleichbares EBT aufweisen.

FESTVERGÜTUNG

Feste Jahresvergütung

Die feste Jahresvergütung ist eine auf das Geschäftsjahr bezogene Barvergütung, die sich insbesondere an dem Verantwortungsumfang des jeweiligen Vorstandsmitglieds orientiert. Das individuell festgelegte Fixeinkommen wird in zwölf gleichen Teilen ausgezahlt.

Sonstige Vergütungen

- Mitglieder des Vorstandes erhalten einen monatlichen Zuschuss in Höhe der Hälfte der Beiträge zu einer angemessenen Kranken- und Pflegeversicherung. Der Zuschuss ist begrenzt auf die Hälfte des allgemeinen Beitragsatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.
- Anstelle von Versorgungsleistungen erhalten Mitglieder des Vorstandes monatliche Zahlungen, die in ihrer Höhe dem von einem Arbeitgeber nach der jeweiligen gesetzlichen Beitragsbemessungsgrenze geschuldeten Höchstbetrag (Arbeitgeberanteil) zur Rentenversicherung entsprechen.
- Zur Abgeltung von dienstlich veranlassten Fahrten mit dem eigenen PKW erhalten Mitglieder des Vorstandes eine fixe monatliche Pauschale.

ANERKENNUNGSPRÄMIE

Für besondere Leistungen des Vorstandes für die Gesellschaft und bei entsprechendem besonderem wirtschaftlichem Erfolg der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durch Beschluss eine zusätzliche freiwillige Tantieme beschließen (Anerkennungsprämie). Ein Rechtsanspruch besteht hierauf nur, wenn jeweils ein entsprechender Beschluss des Aufsichtsrates dem Grunde und der Höhe nach getroffen worden ist.

Der Aufsichtsrat berücksichtigt bei der Festlegung der Anerkennungsprämie die außerordentlichen Leistungen des einzelnen Vorstandsmitglieds, insbesondere im Hinblick auf den langfristigen nachhaltigen Erfolg des Unternehmens, die Interessen der Aktionäre sowie der Mitarbeiter, die ökologische und gesellschaftliche Verantwortung sowie die Compliance-Kultur des Unternehmens.

Die Möglichkeit, variable Vergütungsbestandteile zurückzufordern, sieht das Vergütungssystem nicht vor.

Bestimmung der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

Für die Vorstandsmitglieder ergibt sich die jährliche Ziel-Gesamtvergütung allein aus der jeweiligen Festvergütung. Der relative Anteil der Festvergütung an der Ziel-Gesamtvergütung beträgt somit 100 Prozent.

Eine mögliche Anerkennungsprämie wird bei der Ermittlung der Ziel-Gesamtvergütung nicht berücksichtigt, weil die Vorstandsmitglieder auf die Anerkennungsprämie keinen Anspruch haben und sie nur bei außerordentlichen Leistungen gewährt werden soll.

Festlegung der Maximalvergütung

Die Maximalvergütung wird für die Mitglieder des Vorstandes wie folgt festgelegt:

Vorsitzender des Vorstandes:

1.000.000,00 € (in Worten: Eine Million Euro)

Sonstige Mitglieder des Vorstandes:

1.000.000,00 € (in Worten: Eine Million Euro)

Die Maximalvergütung schließt sämtliche feste Vergütungsbestandteile (einschließlich Nebenleistungen) und eine etwaige Anerkennungsprämie mit ein.

Herabsetzung

Eine einseitige Herabsetzung der Vorstandsbezüge durch den Aufsichtsrat ist in Entsprechung der gesetzlichen Regelung in § 87 Abs. 2 AktG sowie in Verbindung mit § 87 Abs. 1 AktG zulässig.

Vergütungsbezogene Rechtsgeschäfte**Laufzeiten und Beendigung der Dienstverträge**

Die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder werden jeweils für die Dauer der Bestellung geschlossen. Unter Berücksichtigung der aktienrechtlichen Vorgaben des § 84 AktG betragen Bestell- bzw. Vertragsdauer maximal fünf Jahre. Im Einklang mit den aktienrechtlichen Vorgaben sehen die Dienstverträge der Vorstandsmitglieder keine ordentliche Kündigungsmöglichkeit vor; das beiderseitige Recht zur fristlosen Kündigung des Dienstvertrags aus wichtigem Grund bleibt unberührt.

Leistungen im Falle der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags

Im Falle einer unterjährigen Beendigung des Dienstvertrags wird die Festvergütung grundsätzlich nur zeitanteilig gewährt. In den Dienstverträgen der Vorstandsmitglieder kann für den Fall, dass der Vertrag vorzeitig durch Widerruf der Bestellung oder Aufhebungsvertrag endet, eine Abfindung zugesagt werden. Die Höhe einer solchen Abfindung ist jedoch beschränkt auf das Zweifache der auf ein Jahr entfallenden Festvergütung, maximal aber auf die Vergütung, welche für die Restlaufzeit dieses Vertrages noch zu zahlen gewesen wäre (Abfindungs-Cap). Etwaige Abfindungszahlungen werden auf eine etwaige Karenzenschädigung angerechnet.

Zusagen für Leistungen aus Anlass der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags durch das Vorstandsmitglied infolge eines Kontrollwechsels (change of control) werden nicht vereinbart.

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

In den Dienstverträgen der Vorstandsmitglieder können nachvertragliche Wettbewerbsverbote im Rahmen des gesetzlich Zulässigen vereinbart werden. Für den Zeitraum eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots kann eine Ka-

renzenschädigung in Höhe von jährlich 50 Prozent der von dem Vorstandsmitglied zuletzt bezogenen vertragsmäßigen Leistungen gewährt werden. Die Zahlung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen. Die Einzelheiten sind in den Dienstverträgen der Vorstandsmitglieder zu regeln.

Darstellung des Verfahrens zur Festsetzung, Umsetzung und Überprüfung des Vergütungssystems

Das Vergütungssystem wird gemäß § 87a Abs. 1 AktG durch den Aufsichtsrat festgesetzt. Hierzu entwickelt der Aufsichtsrat gemeinsam die Struktur und diskutiert die einzelnen Aspekte des Vergütungssystems, um es letztlich zu beschließen. Der Aufsichtsrat kann dabei auf externe Vergütungsexperten zurückgreifen, auf deren Unabhängigkeit zu achten ist. Ferner können auch externe Rechtsberater hinzugezogen werden.

Die Hauptversammlung beschließt über das Vergütungssystem bei jeder wesentlichen Änderung des Vergütungssystems, mindestens jedoch alle vier Jahre. Hat die Hauptversammlung das Vergütungssystem nicht gebilligt, so ist spätestens in der darauffolgenden ordentlichen Hauptversammlung ein überprüftes Vergütungssystem zum Beschluss vorzulegen.

Die Umsetzung des vom Aufsichtsrat beschlossenen Vergütungssystems erfolgt bei Abschluss der individuellen Vorstandsmitgliederverträge durch den Aufsichtsrat als Gesamorgan. Zudem überprüft der Aufsichtsrat das Vergütungssystem fortlaufend und zieht dabei folgende Kriterien heran: die zukünftige Geschäftsstrategie, die wirtschaftliche Lage, den Erfolg des Unternehmens sowie die Aufgaben der einzelnen Mitglieder des Vorstandes und deren persönliche Leistung in der Vergangenheit. Auch das Branchenumfeld spielt eine Rolle. Bei Identifikation von Anpassungsbedarf wird der Aufsichtsrat Änderungen am Vergütungssystem beschließen. Im Falle von Änderungen wird der Aufsichtsrat der nächsten ordentlichen Hauptversammlung das geänderte Vergütungssystem zur Billigung vorlegen.

Es ist bisher nicht zu Interessenkonflikten einzelner Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen der Entscheidung über das Vergütungssystem für den Vorstand gekommen. Sollte ein solcher Interessenkonflikt bei der Fest- und Umsetzung sowie der Überprüfung des Vergütungssystems auftreten, wird der Aufsichtsrat diesen ebenso behandeln wie andere Interessenkonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds, sodass das betreffende Aufsichtsratsmitglied an der Beschlussfassung oder, im Falle eines schwereren Interessenkonflikts, auch an der Beratung nicht teilnehmen wird. Sollte es zu einem dauerhaften und unlösbaren Interessenkonflikt kommen, wird das betreffende Aufsichtsratsmitglied sein Amt niederlegen. Dabei wird durch eine frühzeitige Offenlegung von Interessenkonflikten sichergestellt, dass die Entscheidungen des Aufsichtsrates nicht durch sachwidrige Erwägungen beeinflusst werden.

Vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem

Der Aufsichtsrat kann gemäß § 87a Abs. 2 Satz 2 AktG vorübergehend von dem Vergütungssystem abweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Hierzu gehören beispielsweise die Angleichung des Vergütungssystems bei einer signifikant veränderten Unternehmensstrategie zur Gewährung der adäquaten Anreizsetzung oder im Falle weitreichender Änderungen der Wirtschaftssituation (zum Beispiel durch Pandemien oder schwere Wirtschaftskrisen), die die ursprünglichen Leistungskriterien und/oder Kennzahlen des Vergütungssystems hinfällig werden lassen, sofern die konkreten Auswirkungen nicht vorhersehbar waren. Allgemein ungünstige Marktentwicklungen stellen ausdrücklich keinen Ausnahmefall dar, der zum Abweichen vom Vergütungssystem berechtigt.

Verfahrensmäßig setzt ein solches Abweichen einen ausdrücklichen Beschluss des Aufsichtsrates voraus, in dem konkret die Dauer der Abweichung sowie die Abweichung als solche, aber auch der Grund hierfür (also warum das langfristige Wohlergehen der Gesellschaft die Abweichung erfor-

dert) in angemessener Form beschrieben sind. Die Bestandteile des Vergütungssystems, von denen in Ausnahmefällen abgewichen werden kann, sind das Verfahren, die Regelungen zur Vergütungsstruktur und -höhe sowie die einzelnen Vergütungsbestandteile und insbesondere die Leistungskriterien. Sachlich kann der Aufsichtsrat sowohl von dem jeweiligen relativen Anteil der einzelnen Vergütungsbestandteile sowie ihren jeweiligen Voraussetzungen abweichen, auch die Grundvergütung kann er im Einzelfall vorübergehend anders festsetzen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft liegt, nicht jedoch die von der Hauptversammlung festgelegte Maximalvergütung überschreiten.

ANGABE DER TATSÄCHLICHEN GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2023) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2023) tatsächlich zugeflossen sind. Die gewährten Zuwendungen entsprechen den tatsächlich geschuldeten Zuwendungen.

Gewährte Zuwendungen	Stefan Witjes, Vorstand (coo) Erstmalige Bestellung: 2021				Tobias Meibom, Vorstand (cfo) Erstmalige Bestellung: 2011			
	2022	2023	2023 (Min)	2023 (Max)	2022	2023	2023 (Min)	2023 (Max)
in Tsd. €								
Festvergütung	690	690	690	690	690	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0	28	26	26	26
Summe	690	690	690	690	718	716	716	716
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	8	8	8	8
Gesamtvergütung	690	690	690	690	726	724	724	724

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

Die Vergütung des Aufsichtsrates wurde bereits auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. August 2019 beschlossen und durch die Hauptversammlung vom 25. August 2021 bestätigt. Hiernach erhält jedes Mitglied des Aufsichtsrates für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von 20.000,00 €. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates erhält für jedes Geschäftsjahr eine feste Vergütung von 40.000,00 € und sein Stellvertreter eine feste Vergütung von 30.000,00 €. Dies folgt den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex, der eine Berücksichtigung von Vorsitz und stellvertretendem Vorsitz im Aufsichtsrat sowie Vorsitz und Mitgliedschaften in den Ausschüssen bei der Festlegung der Aufsichtsratsvergütungen vorsieht.

Hinzu kommt die Erstattung der durch die Ausübung des Amtes vernünftigerweise entstehenden Auslagen, z.B. tatsächlich angefallene Reisekosten, sowie die auf den Auslagener-

satz anfallende Umsatzsteuer. Zudem werden die Aufsichtsratsmitglieder auf Kosten der Gesellschaft in eine von ihr abgeschlossene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (p&o-Versicherung) einbezogen, soweit eine solche Versicherung besteht.

Da das Vergütungssystem keine variablen Vergütungsbestandteile beinhaltet, entfallen Angaben gemäß § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 4, 6, 7 AktG. Die Vergütung der Aufsichtsratsmitglieder wird von der Hauptversammlung bewilligt, sodass keine vertraglichen vergütungsbezogenen Rechtsgeschäfte im Sinne von § 87a Abs. 1 Satz 2 Nr. 8 AktG abgeschlossen werden.

Die Vergütung ist zahlbar am Tag nach der Hauptversammlung, in der die Mitglieder des Aufsichtsrates entlastet werden. Weitere Aufschubzeiten für die Auszahlung von Vergütungsbestandteilen bestehen nicht.

Die im Jahr 2023 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2023 in Tsd. €	Vergütung 2022 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2023–31.12.2023	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2023–31.12.2023	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2023–31.12.2023	20	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2023–31.12.2023	20	20
Leonhard Fischer	01.01.2023–31.12.2023	20	20

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Die folgende vergleichende Darstellung stellt die prozentuale jährliche Veränderung der an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder gewährten und geschuldeten Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gateway Real Estate AG (Ergebnis vor Steuern, Konzernabschluss) und der Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis dar. Für Letztere werden die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der unmittelbar bei der Gateway Real Estate AG angestellten Mitarbeiter herangezogen. Dargestellt sind die jeweiligen Veränderungen für die zurückliegenden fünf Geschäftsjahre gegenüber dem jeweils vorangegangenen Geschäftsjahr (ausgenommen die Entwicklung der Vergütung der Arbeitnehmer, die im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben (§ 26j Abs. 2 Satz 2 EGAktG) zum ersten Mal für das Geschäftsjahr 2021 gegenüber dem Geschäftsjahr 2020 dargestellt ist). Für die gewährte bzw. geschuldete Vergütung der Organmitglieder gelten die Begriffe des § 162 Abs. 1 Satz 1 AktG, sodass die im jeweiligen Geschäftsjahr zugeflossene bzw. fällig gewordene Vergütung berücksichtigt wird.

	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	Veränderung 2022 ggü. 2021 in %	Veränderung 2021 ggü. 2020 in %	Veränderung 2020 ggü. 2019 in %	Veränderung 2019 ggü. 2018 in %
Vorstandsmitglieder					
Tobias Meibom	-0,28	0	41	0	0
Stefan Witjes ¹	0	9	100	-	-
Mitglieder des Aufsichtsrats					
Norbert Ketterer	0	0	0	0	100
Thomas Kunze	0	0	0	0	100
Ferdinand von Rom	0	0	0	0	100
Jan Hendrik Hedding ²	0	0	0	300	100
Leonhard Fischer ³	0	0	4.000	100	-
Ertragslage					
EBT Konzernabschluss	-435	-148	- 40	-11	216
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	10,77	-41,79	69,51	-	-

¹ Unterjähriger Eintritt in 2021

² Unterjähriger Eintritt in 2019

³ Unterjähriger Eintritt in 2020

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

BILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

in €	31.12.2023	31.12.2022
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	223.395,33	139.727,00
2. Geleistete Anzahlungen	0,00	83.260,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.341.238,26	3.452.324,26
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.747,00	0,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	140.744,00	177.950,00
4. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	6.386,55
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	97.119.256,38	75.473.778,02
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.000,00	150.000,00
3. Beteiligungen	10.538,00	10.538,00
	100.959.918,97	79.493.963,83
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	674.512,80	467.475,55
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	222.826.531,99	290.621.701,79
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.420,17	1.377.427,14
3. Sonstige Vermögensgegenstände	136.395.676,84	163.322.541,29
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	1.060.919,64	2.433.818,94
	360.959.061,44	455.321.670,22
C. Rechnungsabgrenzungsposten	614.111,54	795.075,54
	462.533.091,95	538.512.004,08

PASSIVA

in €	31.12.2023	31.12.2022
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	186.764.040,00	186.764.040,00
II. Kapitalrücklage	37.020.315,30	37.020.315,30
III. Gewinnrücklagen	1.008.232,11	1.008.232,11
IV. Bilanzgewinn	-92.191.054,77	33.552.168,75
	132.601.532,64	258.344.756,16
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	348.726,90	266.460,30
2. Sonstige Rückstellungen	5.182.814,57	1.869.153,94
	5.531.541,47	2.135.614,24
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	71.450.000,00	71.450.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.210.725,76	44.657.259,63
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.331.011,31	552.963,49
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.515.973,33	2.616.420,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	34.560.889,43	24.773.208,63
6. Sonstige Verbindlichkeiten	170.316.988,70	133.967.872,10
davon aus Steuern 123.859,19 € (Vj. 116.065,98 €)		
	324.385.588,53	278.017.724,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten	14.429,31	13.909,50
	462.533.091,95	538.512.004,08

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in €	2023	2022
1. Umsatzerlöse	7.966.407,42	2.871.862,83
2. Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	207.037,25	-12.241,91
3. Sonstige betriebliche Erträge	9.437.247,16	120.879,40
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-477.056,50	-429.760,71
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-596.978,70	-961.544,72
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.705.121,96	-4.751.810,70
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 1.958,40 € (Vj. 1.958,40 €)	-511.504,36	-415.298,04
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-235.218,47	-243.989,39
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-112.539.216,08	0,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-44.871.458,84	-4.166.911,84
8. Erträge aus Beteiligungen	13.250.000,00	0,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,02	36,82
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 9.999.299,86 € (Vj. 12.202.187,58 €)	22.159.728,98	20.333.264,66
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-74.999,00	-40.566,78
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 1.036.027,64 € (Vj. 481.536,56 €)	-14.563.996,30	-12.754.448,49
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-185.778,64	-158.091,90
14. Ergebnis nach Steuern	-125.740.862,02	-608.620,77
15. Sonstige Steuern	-282,00	907,60
16. Jahresfehlbetrag	-125.741.144,02	-607.713,17
17. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	33.550.089,25	34.159.881,92
18. Bilanzgewinn	-92.191.054,77	33.552.168,75

ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01.01.2023 BIS 31.12.2023

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch „GATEWAY“ oder „Gesellschaft“ genannt) hat ihren Sitz in Frankfurt am Main und wird beim Amtsgericht Frankfurt am Main unter der Handelsregisternummer HRB 93304 geführt. Die Anschrift des Hauptsitzes der Geschäftstätigkeit lautet seit 2021 Hardenbergstraße 28a, 10623 Berlin.

Die Gesellschaft ist kapitalmarktorientiert und gilt damit als große Kapitalgesellschaft (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB i.V.m. § 264d HGB). Am 10. April 2019 erfolgte die Zulassung der Aktien zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB). Der erste Handelstag war der 12. April 2019. Die Aktien der Gesellschaft tragen die deutsche Wertpapierkennnummer (WKN) A0J1TG und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0J1TG7. Sie sind im geregelten Markt im Prime Standard der FWB, auf XETRA sowie im Freiverkehr der Börsen Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart notiert.

Der Jahresabschluss der GATEWAY zum 31. Dezember 2023 wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

Die Bilanz und die Gewinn- und Verlustrechnung sind entsprechend den §§ 266 und 275 Abs. 2 HGB (Gesamtkostenverfahren) gegliedert.

Der Konzernabschluss für den größten und kleinsten Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird, wird von der Gesellschaft aufgestellt und im Bundesanzeiger offengelegt.

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

Für die Aufstellung des Jahresabschlusses waren unverändert die nachfolgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden maßgebend. Die Bewertung erfolgte unter der Annahme der Unternehmensfortführung (Going-Concern-Prinzip).

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 242,3 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 222,8 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 29,3 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 75,5 Mio. €. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen bei den verbundenen Unternehmen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten verbundener Unternehmen nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung der verbundenen Unternehmen die Gateway Real Estate AG und damit aller verbundenen Unternehmen gefährdet. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Nachtragsbericht des Anhangs sowie im Chancen- und Risikobericht (Kapitel 3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken, Kapitel 3.2.3 Gesamtschätzung der Risikolage) des Lageberichts der Gesellschaft.

Immaterielle Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt und, soweit abnutzbar, um planmäßige Abschreibungen vermindert. Die planmäßigen Abschreibungen werden nach der voraussichtlichen Nutzungsdauer zwischen in der Regel drei bis 33 Jahren und linear vorgenommen.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu 800 € werden im Zugangsjahr voll abgeschrieben.

Bewegliche Gegenstände des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten unter 250 € werden im Zugangsjahr in voller Höhe als Aufwendungen erfasst.

Im Finanzanlagevermögen werden die Beteiligungen zu Anschaffungskosten bewertet. Soweit erforderlich, wird der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Ausleihungen im Finanzanlagevermögen wurden zum Nennwert bewertet. Soweit erforderlich, wurde der am Bilanzstichtag vorliegende niedrigere beizulegende Wert angesetzt.

Die Vorräte wurden zu Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten angesetzt bzw. zum niedrigeren beizulegenden Zeitwert.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände werden zum Nennwert bzw. dem niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt.

Von dem Aktivierungswahlrecht gem. § 274 Abs. 1 Satz 2 HGB für latente Steuern wird kein Gebrauch gemacht.

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

Das gezeichnete Kapital wird zum Nennbetrag bzw. rechnerischen Wert am Grundkapital angesetzt.

Rückstellungen berücksichtigen alle ungewissen Verbindlichkeiten. Sie werden in Höhe des nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendigen Erfüllungsbetrages (d.h. einschließlich zukünftiger Kosten- und Preissteigerungen) angesetzt.

Verbindlichkeiten werden zum Erfüllungsbetrag angesetzt. Sofern die Stichtagswerte über den Erfüllungsbeträgen liegen, werden die Verbindlichkeiten zum höheren Stichtagswert angesetzt.

Passive Rechnungsabgrenzungen betreffen Einnahmen, die nach dem Bilanzstichtag Erträge für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen. Die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist in einer Anlage zum Anhang dargestellt (Anlagenspiegel).

Eine Übersicht der Anteile an verbundenen Unternehmen (Finanzanlagen) ist in einer Anlage zum Anhang dargestellt (Anteilsbesitzliste).

Mit Anteilskaufvertrag vom 31. August 2023 wurden mehrheitlich Anteile an einem Fonds in Höhe von 21.150 Tsd. € erworben, der Projektimmobilien von Tochtergesellschaften hält.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Bis auf sonstige Vermögensgegenstände in Höhe von 67.973 Tsd. € haben Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände grundsätzlich eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen hat ein Betrag in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) eine Laufzeit von über einem Jahr. Die übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus kurzfristigen Darlehen und aus laufendem Verrechnungsverkehr ohne vertraglich fixierte Laufzeiten; sie sind jederzeit kurzfristig kündbar. Die Rückführung dieser Forderungen erfolgt in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation des jeweiligen verbundenen Unternehmens.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind 13.672 Tsd. € (Vj. 6.484 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2023 unverändert auf 186.764 Tsd. €. Es ist eingeteilt in 186.764.040 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Betrag von je 1 €.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 30. August 2023 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 29. August 2028 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 67.914.196 € gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2023/1).

Der Vorstand wurde zudem in der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. August 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 20. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 25.467.824 € gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/1).

Damit steht dem Vorstand zusammen ein genehmigtes Kapital in Höhe des gesetzlich zulässigen Höchstvolumens von 50% des Grundkapitals (93.382.020 €) der Gesellschaft zur Verfügung.

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 37.020 Tsd. € und resultiert aus dem Aufgeld im Rahmen von in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen (352.411 Tsd. €) sowie der Kapitalerhöhung vom 10. April 2019 (50.936 Tsd. €).

Gemäß Vorstandsbeschluss vom 12. März 2021 wurde im Geschäftsjahr 2020 die Freie Rücklage in Höhe von 366.327 Tsd. € gemäß § 270 Abs. 1 HGB aufgelöst. Der entnommene Betrag wurde dem Bilanzgewinn zugeführt.

BILANZGEWINN/-VERLUST

Die gemäß § 158 Abs. 1 AktG erforderliche Überleitungsrechnung zum Bilanzergebnis ermittelt sich wie folgt:

in €	31.12.2023	31.12.2022
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	-125.741.144,02	-607.713,17
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	33.550.089,25	34.159.881,92
Bilanzgewinn	-92.191.054,77	33.552.168,75

ART DER VERBINDLICHKEIT

in Tsd. €	31.12.2023			
	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		< 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre
Anleihen	71.450,0 (71.450,0)	0,0 (0,0)	0,0 (71.450,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.210,7 (44.657,3)	42.141,1 (42.400,0)	2.069,6 (0,0)	0,0 (2.257,3)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.331,0 (553,0)	1.331,0 (426,9)	0,0 (126,1)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	2.516,0 (2.616,4)	2.516,0 (2.616,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	34.560,9 (24.773,2)	34.560,9 (24.773,2)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0,0 (0,0)			
Sonstige Verbindlichkeiten	170.317,0 (133.967,9)	161.706,4 (103.860,3)	8.610,6 (30.107,6)	0,0 (0,0)
- davon aus Steuern	123,9 (116,1)			
Summe	324.385,6 (278.017,8)	242.255,4 (174.076,8)	82.130,2 (101.683,7)	0,0 (2.257,3)

Vorjahreszahlen in Klammern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 44.211 Tsd. € (Vj. 44.657 Tsd. €) resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten und sind folgendermaßen durch die Gesellschaft besichert:

- Erstrangige, fällige und vollständig vollstreckbare Grundbuchschuld auf dem Grundstück der Tochtergesellschaften Augskor 1 GmbH, Augskor 2 GmbH und Augskor 3 GmbH, Luxemburg, in einer Gesamthöhe von 42.000 Tsd. € sowie der Immobilie der Gateway Real Estate AG, welche durch die Anwachsung der Gateway Zweite GmbH & Co. KG übernommen wurde, in Höhe von 3.250 Tsd. €, Sicherheiten bestehen außerdem für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von üblichen Eigentumsvorbehalten.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen zurückgestellte Aufwendungen für Prozessrisiken und Bürgschaften 3.640 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 480 Tsd. € (Vj. 635 Tsd. €), für Urlaub und Tantiemen von 729 Tsd. € (Vj. 910 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschafts- und Schwerbehindertenabgabebeiträge von 27 Tsd. € (Vj. 77 Tsd. €), für Aufsichtsratsvergütungen von 304 Tsd. € (Vj. 244 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

VERBINDLICHKEITEN

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

Die Inanspruchnahme aus der Stellung der oben genannten Sicherheiten erachten wir vor dem Hintergrund der im Risikobericht des Lageberichts ausgeführten erhöhten Risiken als möglich. Generell gehen wir aber davon aus, dass die Gesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen wird.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von 7.204 Tsd. € (Vj. 988 Tsd. €) konzerninterne Erträge im Inland und 762 Tsd. € (Vj. 792 Tsd. €) Mieterlöse.

BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen resultieren in Höhe von –14 Tsd. € (Vj. 41 Tsd. €) aus der Veränderung von unfertigen Leistungen durch noch nicht abgerechnete Leistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen sowie zu –221 Tsd. € (Vj. –54 Tsd. €) aus dem Saldo von abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Im Geschäftsjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge 9.437 Tsd. € (Vj. 121 Tsd. €). Diese beinhalten einen Rückgriffsanspruch aus einer in Anspruch genommenen Bürgschaft von einem Konzernfremden in Höhe von 3.500 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Zudem wurden im Geschäftsjahr Aufwendungen von in Anspruch genommenen Bürgschaften in Höhe von 5.000 Tsd. € an ein Konzernunternehmen weiterbelastet. Außerdem sind Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen an Konzernunternehmen in Höhe von 396 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 432 Tsd. € (Vj. 95 Tsd. €) enthalten.

ABSCHREIBUNGEN AUF VERMÖGENSGEGENSTÄNDE DES UMLAUFVERMÖGENS, SOWEIT DIESE DIE IN DER KAPITALGESELLSCHAFT ÜBLICHEN ABSCHREIBUNGEN ÜBERSCHREITEN SOLLTEN

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten sollten, betragen im Geschäftsjahr 112.539 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Aufgrund von voraussichtlicher Uneinbringlichkeit wurden Wertberichtigungen von sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 7.808 Tsd. € gebildet. Außerdem sind Wertberichtigungen auf Kaufpreis- und Darlehensforderungen in Höhe von 104.731 Tsd. € enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 44.871 Tsd. € (Vj. 4.167 Tsd. €) enthalten Aufwendungen für Einzelwertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich in Höhe von 29.371 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Des Weiteren beinhalten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine übernommene Bürgschaft aus einer vertraglichen Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen snbh von einem fremden Dritten in Höhe von 3.500 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) sowie 5.000 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) aus der Inanspruchnahme einer für ein verbundenes Unternehmen übernommenen Bürgschaft. Außerdem sind Aufwendungen für Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.059 Tsd. € (Vj. 2.302 Tsd. €) sowie periodenfremde Erlösschmälerungen in Höhe von 1.222 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) aus im Vorjahr realisierten Umsatzerlösen aus Geschäftsbesorgungsverträgen enthalten.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Erträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 13.250 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €).

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 22.160 Tsd. € (Vj. 20.333 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Erträge in Höhe von 9.999 Tsd. € (Vj. 12.202 Tsd. €) aus Darlehen an verbundene Unternehmen.

ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN

Der Beteiligungsansatz an der Gateway Siebtezhnte GmbH in Höhe von 75 Tsd. € wurde im Geschäftsjahr aufgrund dauerhafter Wertminderung ergebniswirksam abgeschrieben. Im Vorjahr wurden die bereits in den Finanzanlagen ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten einer Projektentwicklung in Leipzig aufgrund des erklärten Rücktritts bezüglich des Ankaufs der Geschäftsanteile an der Zielgesellschaft in Höhe von 41 Tsd. € ergebniswirksam abgeschrieben.

SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen in Form von Mietzahlungen für Geschäftsräume und Kfz-Leasing. Die Brutto-Verpflichtungen aus diesen Verträgen belaufen sich zum Stichtag auf 167 Tsd. € (Vj. 291 Tsd. €).

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN

CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex wurde abgegeben und auf der Internetpräsenz der Gateway Real Estate AG öffentlich zugänglich gemacht.

<https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/>

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von 92.191.054,77 € auf neue Rechnung vorzutragen.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Aus Mietbürgschaften

Aus dem Mietvertrag über Büroflächen im Objekt The Squire, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main, verpflichtete sich die Gateway Real Estate AG als Mieterin gegenüber dem Vermieter, eine Mietsicherheit in Form einer Bankbürgschaft in Höhe von 57 Tsd. € zu leisten. Hierfür wurde der Gateway Real Estate AG seitens der bürgenden Bank ein Avalkredit in entsprechender Höhe gewährt.

Die nachfolgenden Haftungsverhältnisse betreffen vollständig verbundene Unternehmen.

Aus Bürgschaften

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH, Eschborn, Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 5.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 1.000 Tsd. €. Aufgrund der im März 2024 veräußerten Immobilie der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 6.800 Tsd. € und die anschließende vollständige Tilgung des Bankdarlehens im Mai 2024 ist nicht mehr von einer Inanspruchnahme der Bankbürgschaft auszugehen.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, Anleihen in Höhe von insgesamt 53.881 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 15.000 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG ihre Verpflichtungen aus dem Anleihevertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Achtzehnte GmbH, Eschborn, Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 4.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 800 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Achtzehnte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Das indirekte Tochterunternehmen Borussia Köln Erschließungs UG, Eschborn, hat nach Abschluss von Bodensanierungsarbeiten für die Projektentwicklung Köln Deutz Quartiere eine vertragliche Verpflichtung gegenüber einem Lieferanten zur Zahlung von insgesamt 6.210 Tsd. €. Diese Zahlungsverpflichtung wurde vereinbarungsgemäß gestundet zu 4,8% Zinsen p.a. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft von 8.700 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Borussia Köln Erschließungs UG ihre Verpflichtungen aus der Schlusszahlungsvereinbarung erfüllen kann.

Mit aufschiebend bedingtem Bauvertrag vom 14. Juli 2022 haben die Tochterfirmen So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, S6 Park Lane GmbH & Co. KG, S7 Curve Quartier GmbH und S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG gemeinsam Tiefbauleistungen für ein Bauprojekt in Mannheim an ein Bauunternehmen vergeben. In diesem Zusammenhang hat die Gateway Real Estate AG eine Patronatserklärung abgegeben, die besagten Tochterunternehmen so zu stellen, dass sie die sich aus dem Bauvertrag ergebenden Vergütungsverpflichtungen erfüllen können. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die besagten Tochterunternehmen ihre Verpflichtungen aus dem Bauvertrag erfüllen können.

Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG ist Eigentümerin des Bürohauses Lingnerallee 3, 01069 Dresden. Mit Mietaufhebungsvereinbarung vom 07./08. Februar 2022 hat sich ein Mieter dieses Objektes zur vorzeitigen Rückgabe der von ihm angemieteten Flächen verpflichtet. Die Borussia

Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG hat sich im Gegenzug verpflichtet, einen Aufhebungsbetrag in Höhe von 3,95 Mio. € zu zahlen. In diesem Zusammenhang hat die Gateway Real Estate AG eine Patronatserklärung abgegeben, die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG so zu stellen, dass sie zur ordnungsgemäßen Zahlung des Aufhebungsbetrages in der Lage ist. Zum 31. Dezember 2023 beträgt die noch offene Verbindlichkeit aus der Aufhebungsvereinbarung 1.643 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG ihre Verpflichtung aus der Mietaufhebungsvereinbarung erfüllen kann.

Gemäß Kreditvertrag, nebst 1. Nachtrag vom 25. August 2022 und 2. Nachtrag vom 29. September/10. Oktober 2022 hat die Berliner Sparkasse der Revaler Straße 32 RE GmbH, einer Tochterfirma der Gateway Real Estate AG, einen Kredit in Höhe von insgesamt 91,4 Mio. € gewährt. Der Kredit dient zur Grundstücksfinanzierung und der Neuerrichtung des Projektes Revaler Straße 32, 10245 Berlin. In diesem Zusammenhang hat die Gateway Real Estate AG der Berliner Sparkasse garantiert, dass die im Kostenplan des Kreditvertrags kalkulierten Netto-Bau- und Baunebenkosten von 57,8 Mio. € nicht überschritten werden bzw. im Falle einer Überschreitung diese bis maximal 5,2 Mio. € zu übernehmen. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass der im Kreditvertrag vereinbarte Kostenplan eingehalten wird.

Die Gateway Real Estate AG und die PRS Family Trust GmbH hatten im Rahmen eines Joint Ventures in der Vergangenheit ein Portfolio aus drei Gewerbeimmobilien angekauft. Der Ankauf einer dieser Immobilien wurde über die Raiffeisenbank Hönchberg eG finanziert. Kreditnehmer der Raiffeisenbank Hönchberg eG ist allein die PRS Family Trust GmbH. Allerdings hat sich die Gateway Real Estate in einer Höhe von 8,5 Mio. € gegenüber der Raiffeisenbank Hönchberg eG verbürgt. Gleichzeitig hat sich die PRS Family Trust GmbH mit Patronatserklärung vom 28. Dezember 2023 verpflichtet, die GATEWAY von einer Inanspruchnahme bis zu einer Höhe von 8,5 Mio. € freizuhalten. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die PRS Family Trust GmbH ihre Verpflichtung aus dem Kreditvertrag mit der Raiffeisenbank Hönchberg eG erfüllen kann.

Die Gesellschaft hat im Zuge eines in Vorjahren von einer voll konsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages eine Patronatserklärung abgegeben. Diese sollte bestimmte Rechte der Käuferin u.a. auch im Fall des (berechtigten) Rücktritts sichern. Durch die Coronapandemie ausgelöste Verzögerungen in der Bauabwicklung und den hierzu erforderlichen Lieferketten wie auch eigenes Verhalten der Käuferin hatten die Fertigstellung des Objekts sodann tatsächlich außerplanmäßig verzögert. Die Käuferin, die im Zuge der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages formalrechtlich bereits eingetragene Eigentümerin des Grundstücks geworden war, hat dann trotz einer nahezu Fertigstellung des Objekts den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und damit die Erwartung der Rückabwicklung des Kaufvertrages verbunden.

Aus Garantieverträgen (bspw. Kapitaldienstgarantien/ Patronatserklärungen, Gewährleistungsverträge etc.)

Die Augskor 1 GmbH, die Augskor 2 GmbH und die Augskor 3 GmbH (zusammen: Augskor-Gesellschaften), Luxemburg, haben Grundstücke in Augsburg erworben. Im Vorfeld der Grundstückserwerbe hat die Gateway Real Estate AG den Augskor-Gesellschaften gegenüber Patronatserklärungen abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Augskor-Gesellschaften so zu stellen, dass sie die sich aus den Grundstückserwerben ergebenden Verpflichtungen erfüllen können.

Die Duisburg ekz 20 Objekt GmbH, Eschborn, hat ein Einkaufszentrum in Duisburg im Bestand. Im Vorfeld des Anteils-erwerbs der Gesellschaft hat die Gateway Real Estate AG eine allgemeine Patronatserklärung abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Duisburg ekz 20 Objekt GmbH so zu stellen, dass sie die sich aus der Unterhaltung der Immobilie ergebenden Verpflichtungen erfüllen kann.

Eine allgemeine Patronatserklärung der Gateway Real Estate AG besteht auch gegenüber der Gateway Betriebsvorrichtungen Dienstleistungen Marketing GmbH, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Gateway Betriebsvorrichtungen Dienstleistungen Marketing GmbH so zu stellen, dass sie die sich aus dem Geschäftsbetrieb ergebenden Verpflichtungen erfüllen kann.

Die muc Airport Living GmbH, München, betreibt ein Hotel in München. Im Zuge der Refinanzierung der Immobilie durch die Sparkasse Freising hat die Gateway Real Estate AG gegenüber der Bank eine Patronatserklärung bis 12,0 Mio. € abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die muc Airport GmbH so zu stellen, dass sie ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag bis zur vollständigen Rückzahlung erfüllen kann.

Für das Wohnbauprojekt Dresden Quartiere am Blüherpark hat die Gateway Real Estate AG der Landesbank Hessen-Thüringen Girozentrale gegenüber eine Garantieerklärung über höchstens 3,5 Mio. € abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Borussia Gesellschaften Dresden Quartiere am Blüherpark 1–12 so zu stellen, dass sie ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag vollumfänglich erfüllen können und Erhöhungen der Gesamtkosteninvestition abdecken können.

Für das Wohnbauprojekt Köln Deutz Quartiere hat die Gateway Real Estate AG der Deutschen Pfandbriefbank AG gegenüber eine Garantieerklärung über höchstens 8,0 Mio. € abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Borussia Gesellschaften Köln Deutz Quartiere 1–21 so zu stellen, dass sie ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag vollumfänglich erfüllen können. In diesem Zusammenhang verweisen wir auf die im Risikobericht ausgeführten bestandsgefährdenden Finanzierungsrisiken.

Die Gesellschaft hat im Zuge eines in Vorjahren von einer voll konsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrages eine Patronatserklärung abgegeben. Diese sollte bestimmte Rechte der Käuferin u.a. auch im Fall des (berechtigten) Rücktritts sichern. Durch die Corona-Pandemie ausgelöste Verzögerungen in der Bauabwicklung und den hierzu erforderlichen Lieferketten wie auch eigenes Verhalten der Käuferin hatten die Fertigstellung des Objekts so dann tatsächlich außerplanmäßig verzögert. Die Käuferin, die im Zuge der Abwicklung des Grundstückskaufvertrages formalrechtlich bereits eingetragene Eigentümerin des Grundstücks geworden war, hat dann trotz einer nahezu Fertigstellung des Objekts den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt und damit die Erwartung der Rückabwicklung des Kaufvertrages verbunden. Für den Fall einer Inanspruchnahme der Patronatserklärung, deren Berechtigung bereits dem Grunde nach streitig ist, ergäbe sich die Schadenshöhe aus einer Differenz des Sachwertes der Immobilie zu den von der Käuferin bereits geleisteten Kaufpreistraten.

AUFSICHTSRAT

Folgende Personen gehörten im Geschäftsjahr 2023 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

Norbert Ketterer (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Kaufmann, Rüschtikon/Schweiz

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Verwaltungsrat ACRON AG, Zürich/Schweiz
- Aufsichtsrat CWI Immobilien AG, Leipzig
- Verwaltungsrat SKE Immobilien Holding AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat HK Real Estate AG, Wollerau/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Hitzkirch Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Steinhausen Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Sursee Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Ketom AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SAYANO Family Office AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SKE Immobilien Schweiz I AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat DNK Invest AG, Zug/Schweiz
- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Verwaltungsrat NOKERA AG, Rüschtikon/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Management AG, Rüschtikon/Schweiz

**Thomas Kunze (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates),
Diplom-Betriebswirt, Leipzig**

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Aufsichtsrat cwi Immobilien AG, Leipzig

**Ferdinand von Rom (Mitglied des Aufsichtsrates),
Rechtsanwalt, Frankfurt am Main (bis 31.01.2024)**

Herr Ferdinand von Rom hat keine weiteren Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB.

**Jan Hendrik Hedding (Mitglied des Aufsichtsrates),
Kaufmann, Zürich/Schweiz (bis 15.02.2024)**

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Verwaltungsrat Acron AG, Zürich/Schweiz
- Verwaltungsrat Hereco Holdings AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Real Estate Financing AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Will Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Herzogenbuchsee Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat unicorn two AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Ketom AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Real Estate Fund Invest AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat ske Immobilien Holding AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat ESGERO AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Contracting AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Patents AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Procurement AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Grundbesitz Ellwangen AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Management AG, Rüslikon/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Services AG, Zug/Schweiz

**Leonhard Fischer (Mitglied des Aufsichtsrates),
Kaufmann, Zürich/Schweiz**

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

- Vorsitzender Anlagenausschuss DFG Deutsche Fondsgesellschaft SE Invest, Berlin
- Verwaltungsrat Weltwoche Verlags AG, Zollikon/Schweiz

Der Aufsichtsrat erhält für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 130 Tsd. € (Vj. 130 Tsd. €)

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 folgende Herren bestellt:

Tobias Meibom, Vorstand/cfo, Hamburg

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Der Vorstandsvertrag von Herrn Meibom lief bis zum 31. Dezember 2023, den er auf eigenen Wunsch nicht verlängert hat.

Stefan Witjes, Vorstand/coo, Berlin

Aufsichtsratsmandate und Mitgliedschaften in vergleichbaren in- und ausländischen Kontrollgremien gem. § 285 Nr. 10 HGB:

Keine

Die Mitglieder des Vorstandes wurden im abgelaufenen Wirtschaftsjahr wie folgt vergütet (Tsd. €):

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN

in Tsd. €	Stefan Witjes, Vorstand (coo) Erstmalige Bestellung: 2021				Tobias Meibom, Vorstand (cfo) Erstmalige Bestellung: 2011			
	2022	2023	2023 (Min)	2023 (Max)	2022	2023	2023 (Min)	2023 (Max)
Festvergütung	690	690	690	690	690	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0	28	26	26	26
Summe	690	690	690	690	718	716	716	716
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	8	8	8	8
Gesamtvergütung	690	690	690	690	726	724	724	724

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft, neben dem Vorstand, durchschnittlich 28 angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vj. 27).

KONZERNABSCHLUSS

Die Gateway Real Estate AG erstellt als Mutterunternehmen einen Konzernabschluss nach internationalen Rechnungslegungsgrundsätzen (IFRS). Dies ist gleichzeitig der kleinste und größte Konsolidierungskreis, in den die Gesellschaft einbezogen wird. In diesem Konzernabschluss erfolgen auch die Angaben zum Honorar des Abschlussprüfers.

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

ANGABEN GEMÄSS §160 ABS. 1 NR. 8 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 02. Januar 2018) bzw. nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG (in der Fassung ab 03. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte (186.764.040) ist seit dem 11. April 2019 wirksam.

a. Herr Yannick Patrick Heller, Schweiz hat uns gemäß § 43 WpHG am 26. Juni 2023 im Zusammenhang mit der Überschreitung der 10%-Schwelle vom 31. Mai 2023 über Folgendes informiert:

- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
- Der Meldepflichtige beabsichtigt derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließt aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten auch nicht aus.
- Der Meldepflichtige strebt derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung.

- Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik, an.
 - Der Meldepflichtige hat mitgeteilt, das im vorliegenden Fall keine Pflicht zur Angabe der Mittelherkunft besteht
- b. Frau Sandra Ketterer, Schweiz hat uns gemäß § 43 WpHG am 26. Juni 2023 im Zusammenhang mit der Überschreitung der 10%-Schwelle vom 31. Mai 2023 über Folgendes informiert:
- Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.
 - Der Meldepflichtige beabsichtigt derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließt aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten auch nicht aus.
 - Der Meldepflichtige strebt derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung.
 - Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik, an.
 - Der Meldepflichtige hat mitgeteilt, das im vorliegenden Fall keine Pflicht zur Angabe der Mittelherkunft besteht.
- c. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 31. Mai 2023 die Schwelle von 75% unterschritten hat und zu diesem Tag 66,24% (123.711.550 Stimmrechte) beträgt.

- d. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 31. Mai 2023 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 13,61% (25.410.690 Stimmrechte) beträgt.
- e. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 31. Mai 2023 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 14,9995% (28.013.698 Stimmrechte) beträgt.
- f. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 15. Mai 2023 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,13% (5.841.806 Stimmrechte) beträgt.
- g. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 15. Mai 2023 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- h. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 21. Dezember 2022 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,04% (5.670.000 Stimmrechte) beträgt.
- i. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 75% überschritten hat und zu diesem Tag 84,27% (157.395.248 Stimmrechte) beträgt.
- j. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- k. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 20. April 2022 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- l. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- m. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 18. Februar 2022 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,04% (5.670.000 Stimmrechte) beträgt.
- n. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Februar 2022 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,31% (19.263.884 Stimmrechte) beträgt.
- o. Die Athos KG hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 17. November 2021 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.
- p. Die Athos KG hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr seit dem 16. Dezember 2021 die von der Santo Holding (Deutschland) GmbH gehaltenen Stimmrechte an der Gateway Real Estate AG zuzurechnen sind und der zugerechnete Stimmrechtsanteil zu diesem Tag 3,10% (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.
- q. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 01. Dezember 2020 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 6,04% (11.288.000 Stimmrechte) beträgt.
- r. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 27. November 2020 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,37% (6.288.000 Stimmrechte) beträgt.
- s. Herr Norbert Ketterer hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernmitteilung mit Schwellenunterschreitung nur auf der Ebene von Tochterunternehmen mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 insgesamt 66,24% (123.712.159 Stimmrechte) beträgt, wobei 66,19% (123.616.650 Stimmrechte) auf direkte und 0,05% (95.500 Stimmrechte) auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen.
- t. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 16. Dezember 2019 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 12,28% (22.936.698 Stimmrechte) beträgt. Im Zusammenhang mit dieser Mitteilung hat uns Frau Sandra Ketterer gemäß § 43 Abs. 1 WpHG folgendes mitgeteilt: Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen. Ich beabsichtige derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere

- Stimmrechte an der Gesellschaft durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließe aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten an der Gesellschaft auch nicht aus. Ich strebe derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der Gesellschaft an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung. Ich strebe derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik. Bei den zum Erwerb der Stimmrechte an der Gesellschaft verwendeten Mitteln handelt es sich um Eigenmittel.
- u. Herr Norbert Ketterer hat uns mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 12. April 2019 insgesamt 65,75% (122.805.275 Stimmrechte) beträgt.
 - v. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,68% (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.
 - w. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,77% (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.
 - x. Die Santo Holding (Deutschland) GmbH hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,41% (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.
 - y. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,65% (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.
 - z. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 und insgesamt 62,36% (105.879.536 Stimmrechte) beträgt.
 - aa. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,045% (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.
 - bb. Die SN Beteiligungen Holding AG hat uns im Oktober 2018 gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG unmittelbar gehört. Weiter hat sie uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört.
 - cc. Herr Norbert Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist. Weiter hat er uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.
 - dd. Frau Sandra Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Beteiligung von mehr als dem vierten Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG mehr gehört. Weiter hat sie uns gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG mehr gehört.
 - ee. Die HPI Helvetic Private Investments AG hat uns im Juni 2016 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung und nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG gehören.
 - ff. Herr Norbert Ketterer hat uns im Juni 2016 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG keine Mehrheitsbeteiligung mehr sowie nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien (§ 20 Abs. 1 i.V.m. § 16 Abs. 2 Satz 1 AktG) der Gateway Real Estate AG gehören.
 - gg. Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau/Schweiz, hat uns im September 2011 gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie mit einer Mehrheit an der Gateway Real Estate AG beteiligt ist.

NACHTRAGSBERICHT**Bestandsgefährdung**

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 242,3 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 222,8 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 29,3 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt 75,5 Mio. €. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen bei den verbundenen Unternehmen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten verbundener Unternehmen nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung der verbundenen Unternehmen die Gateway Real Estate AG und damit aller verbundenen Unternehmen gefährdet. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen des Anhangs sowie im Chancen- und Risikobericht (Kapitel 3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken, Kapitel 3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage) des Lageberichts der Gesellschaft.

Finanzierung Bestandsimmobilie Augsburg

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist durch ein Darlehen mit einem aktuellen Nominalbetrag in Höhe von 41.896 Tsd. € bis zum 31. Mai 2024 durch die Konzernobergesellschaft finanziert. Als Sicherheiten dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 99.100 Tsd. €. Am 16. Mai 2024 wurde eine Sondertilgung in Höhe von 2.276 Tsd. € und damit eine Reduzierung der Darlehensvaluta auf insgesamt 39.620 Tsd. € vorgenommen. Zurzeit werden Verhandlungen mit einem neuen Finanzierungspartner zur Übernahme der bestehenden Finanzierung und für weitere Projektentwicklungskosten geführt. Der aktuelle Finanzierungsgeber hat sich mit der Vereinbarung vom 17. Juni 2024 bereit erklärt, die bestehende Finanzierung vorbehaltlich weiterer Zahlungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zu verlängern. Insoweit wurden am 26. August 2024 eine Abschlussgebühr in Höhe von 594 Tsd. € und am 29. August 2024 Zinszahlungen in Höhe von 427 Tsd. € geleistet, wodurch sich der Rückzahlungstermin zunächst auf den 31. Dezember 2024 verschoben hat.

Aufgrund der Gespräche ist derzeit davon auszugehen, dass die bestehende Finanzierung so lange prolongiert wird, bis der potenzielle neue Finanzierungspartner das Darlehen ablöst. Bei einer plangemäßen Entwicklung im Prognosezeitraum 2024 ist die Möglichkeit zur Leistung der Sondertilgungen überwiegend wahrscheinlich. Sollte eine Prolongation über den 31. Dezember 2024 hinaus nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Sicht der Gateway Real Estate AG würde dies das Risiko einer Abschreibung des Beteiligungsbuchwertes und Forderungen gegen verbundene Unternehmen nach sich ziehen. Nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters würde dies isoliert betrachtet aufgrund der möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand der Gateway Real Estate AG nicht gefährden.

Prolongation Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG

Mit Vereinbarung vom 31. Juli 2024 wurde das Schuldscheindarlehen in Höhe von 30,0 Mio. € nach einer Aufvalutierung von Zinsen in Höhe von 2,4 Mio. € bis zum 02. August 2025 (vorher bis 02. August 2024) verlängert. Ab dem 02. August 2024 bis zum 02. Februar 2025 beträgt der Zinssatz 6,0%. Bis zum Rückzahlungsdatum am 02. August 2025 erhöhen sich die Zinsen auf 10,0%.

Gläubigerwechsel Verbindlichkeiten SNBH

Die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber der SNBH zum 31. Dezember 2023 wurden mit Wirkung zum 30. Juni 2024 auf das nahestehende Unternehmen Helvetic Capital AG, Zug, Schweiz umgeschuldet und bis zum 31. Dezember 2025 prolongiert:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022	Ende der Vertrags- laufzeit
				in Tsd. €	in Tsd. €	
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	52.908	50.919	31.12.2025
28.12.2022	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.140	4,25	5.296	1.100	31.12.2025
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	7.947	0	31.12.2025
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.036	0	31.12.2025
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.036	0	31.12.2025
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.975	4,25	10.211	0	31.12.2025
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.067	0	31.12.2025
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	3.875	4,25	3.996	0	31.12.2025
Summe		86.648		84.497	52.019	

Verkauf zweier Baufelder der Projektentwicklung SoHo Mannheim und Aufnahme weiterer Projektfinanzierungen

Mit Kaufverträgen vom 22. Mai 2024 wurden zwei Baufelder (Baufeld 1 und Baufeld 10) der Projektentwicklung SoHo Mannheim durch die beteiligten Projektgesellschaften zu einem Kaufpreis von insgesamt 134,3 Mio. € veräußert. Die Wirksamkeit des Kaufvertrages für das Baufeld 1 hängt noch von der Genehmigung einer Vertragspartei ab. Die Genehmigung wird in Form einer Nachtragsurkunde erfolgen, zu deren Details sich die Parteien in letzten Abstimmungen befinden und deren notarielle Beurkundung in Kürze erwartet wird.

Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel des Baufeldes 10 ist nach der Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen und der finalen Abnahme durch die Käuferin durch Zahlung der letzten Kaufpreisrate voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorgesehen. Bislang wurden nach dem Bilanzstichtag Kaufpreiszahlungen von 37,1 Mio. € geleistet.

Zur weiteren Finanzierung von laufend anfallenden Baukosten wurden nach dem Bilanzstichtag durch die Projektgesellschaften kurzfristige Darlehen in Höhe von insgesamt 30,0 Mio. € aufgenommen, von denen bereits 15,0 Mio. € mit dem Eingang der Kaufpreiszahlungen zurückgeführt werden konnten. Die verbleibenden 15,0 Mio. € sind spätestens bis zum 31. Dezember 2024 fällig. Diese werden durch Erlöse aus dem weiteren Baufortschritt getilgt.


Veränderungen im Vorstand und Aufsichtsrat

Das Vorstandsmandat von Tobias Meibom ist zum Ende des Geschäftsjahres ausgelaufen. Seitdem ist Stefan Witjes der allein verantwortliche Vorstand der Gesellschaft.

Ferdinand von Rom hat sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 31. Januar 2024 und Jan Hendrik Hedding sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 15. Februar 2024 niedergelegt. Eine Nachbesetzung steht bislang aus.

Frankfurt am Main, den 23. September 2024

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Stefan Witjes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in €	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				31.12.2023
	01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	331.462,60	0,00	0,00	148.413,33	479.875,93
geleistete Anzahlungen	83.260,00	65.153,33	0,00	-148.413,33	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	414.722,60	65.153,33	0,00	0,00	479.875,93
II. Sachanlagen					
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.563.411,26	0,00	0,00	0,00	3.563.411,26
Technische Anlagen und Maschinen	0,00	5.121,03	0,00	0,00	5.121,03
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	592.831,12	16.996,89	1.964,00	6.386,55	614.250,56
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	6.386,55	0,00	0,00	-6.386,55	0,00
Sachanlagen	4.162.628,93	22.117,92	1.964,00	0,00	4.182.782,85
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	77.386.795,37	23.258.175,71	1.578.265,13	0,00	99.066.705,95
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	150.000,00	0,00	30.000,00	0,00	120.000,00
3. Beteiligungen	10.538,00	0,00	0,00	0,00	10.538,00
Finanzanlagen	77.547.333,37	23.258.175,71	1.608.265,13	0,00	99.197.243,95
	82.124.684,90	23.345.446,96	1.610.229,13	0,00	103.859.902,73

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2023	Zugänge	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	31.12.2023	01.01.2023
191.735,60	67.219,33	0,00	258.954,93	220.921,00	139.727,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	83.260,00
191.735,60	67.219,33	0,00	258.954,93	220.921,00	222.987,00
111.087,00	111.086,00	0,00	222.173,00	3.341.238,26	3.452.324,26
0,00	374,03	0,00	374,03	4.747,00	0,00
414.881,12	59.013,44	388,00	473.506,56	140.744,00	177.950,00
0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.386,55
525.968,12	170.473,47	388,00	696.053,59	3.486.729,26	3.636.660,81
1.913.017,35	74.999,00	40.566,78	1.947.449,57	97.119.256,38	75.473.778,02
0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	150.000,00
0,00	0,00	0,00	0,00	10.538,00	10.538,00
1.913.017,35	74.999,00	40.566,78	1.947.449,57	97.249.794,38	75.643.316,02
2.630.721,07	312.691,80	40.954,78	2.902.458,09	100.957.444,64	79.493.963,83

ANTEILSBESITZLISTE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Nr.	Unternehmen	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital 31.12.2023 in Tsd. €	Jahresergebnis 2023 in Tsd. €
1.	Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	5.023	-3
2.	Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	100	-6	-19
3.	Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	100	188	163
4.	Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	100	-11.855	1.198
5.	Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	94	336	-7
6.	Gateway Siebzehnte GmbH	Eschborn	100	-2.889	-1.413
7.	Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn	100	-400	-373
8.	Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing	Frankfurt am Main	100	-164	-28
9.	Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main	100	-2.338	-960
10.	muc Airport Living GmbH	München	90	-2.509	-1.730
11.	Duisburg ekz 20 Objekt GmbH	Berlin	89,9	-2.182	-586
12.	Borussia Development GmbH	Düsseldorf	100	133.733	-37
13.	Gateway Neunzehnte GmbH	Berlin	100	-952	-966
14.	Gateway Zwanzigste GmbH	Berlin	100	-11	-25
15.	Gateway Einundzwanzigste GmbH	Eschborn	100	-16	-17
16.	Gateway Zweiundzwanzigste GmbH	Eschborn	100	-17	-18
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 3:					
	try Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn	100	4	-19
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 4:					
	Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin	51	-12.016	-9.225
	Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin	51	-1.193	-11
	Storkower 142-146 PE GmbH	Berlin	51	-791	1.669
	Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-1.938	-479
	Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-2.078	-710
	Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-3.109	-973
	ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-581	-252
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 6:					
	Gateway Hamburg Seevestraße GmbH	Berlin	100	1.662	72
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 9:					
	Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin	90	-319	-13
	Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-17.208	12.619
	Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	7	-12
	Gateway SoHo Sullivan Baufeld 10 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100		
	S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-9.840	-394
	S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main	100	-69	-28
	S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main	100	-65	-30
	S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-65	-29
	S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-67	-30
	S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-104	-61
	S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-100	-68
	S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-98	-60
	S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	172	207
	S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-68	-31
	S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-66	-32

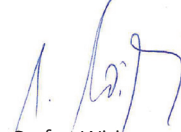
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 12:	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital	Jahresergebnis
			31.12.2023 in Tsd. €	2023 in Tsd. €
Borussia Köln Erschließungs uG	Düsseldorf	89,9	49	300
Borussia Köln DQ 1 uG	Düsseldorf	89,9	-139	-43
Borussia Köln DQ 2 uG	Düsseldorf	89,9	-106	-39
Borussia Köln DQ 3 uG	Düsseldorf	89,9	-105	-37
Borussia Köln DQ 4 uG	Düsseldorf	89,9	-103	-37
Borussia Köln DQ 5 uG	Düsseldorf	89,9	-200	-50
Borussia Köln DQ 6 uG	Düsseldorf	89,9	-194	-51
Borussia Köln DQ 7 uG	Düsseldorf	89,9	-148	-45
Borussia Köln DQ 8 uG	Düsseldorf	89,9	-139	-43
Borussia Köln DQ 9 uG	Düsseldorf	89,9	-149	-43
Borussia Köln DQ 10 uG	Düsseldorf	89,9	-113	-38
Borussia Köln DQ 11 uG	Düsseldorf	89,9	-179	-49
Borussia Köln DQ 12 uG	Düsseldorf	89,9	-177	-47
Borussia Köln DQ 13 uG	Düsseldorf	89,9	-134	-41
Borussia Köln DQ 14 uG	Düsseldorf	89,9	-134	-41
Borussia Köln DQ 15 uG	Düsseldorf	89,9	-134	-41
Borussia Köln DQ 16 uG	Düsseldorf	89,9	-123	-40
Borussia Köln DQ 17 uG	Düsseldorf	89,9	-114	-38
Borussia Köln DQ 18 uG	Düsseldorf	89,9	-94	-36
Borussia Köln DQ 19 uG	Düsseldorf	89,9	-60	-34
Borussia Köln DQ 20 uG	Düsseldorf	89,9	-105	-40
Borussia Köln DQ 21 uG	Düsseldorf	89,9	-105	-40
Borussia Köln DQ Einkaufs GbR	Düsseldorf	100	0	0
Borussia Dresden Investment uG	Düsseldorf	89,9	-15	13
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-197	-97
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-181	-91
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-166	-84
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-160	-81
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-149	-60
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-130	-54
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-195	-100
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-1.324	-572
Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100	-17	-15
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 9 uG	Düsseldorf	100	-374	-145
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG	Düsseldorf	100	783	443
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 uG	Düsseldorf	100	-200	-135
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 uG	Düsseldorf	100	-124	-38
Borussia Dresden Einkaufs GbR	Eschborn	100	0	0

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Jahresabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt und im Lagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage der Gesellschaft so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung der Gesellschaft beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 23. September 2024

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Stefan Witjes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2023 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich 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 2023 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 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. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit §317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APrVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung 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 unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APrVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APrVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ und „Nachtragsbericht“ im Anhang sowie die Angaben in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ des Lageberichts, in denen der gesetzliche Vertreter beschreibt, dass zum Aufstellungszeitpunkt in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestandsgefährdende Risiken bestehen.

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von EUR 242,3 Mio. ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von EUR 222,8 Mio. gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft Sicherheiten in Form von Garantiekündigungen in Höhe von EUR 29,3 Mio. gegenüber Projektgesellschaften für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Der Buchwert der Anteile an verbundenen Unternehmen beträgt EUR 75,5 Mio.

Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen bei den verbundenen Unternehmen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten verbundener Unternehmen nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung der verbundenen Unternehmen die Gateway Real Estate AG und damit aller verbundenen Unternehmen gefährdet.

Wie in den Abschnitten „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ und „Nachtragsbericht“ im Anhang sowie in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ des Lageberichts dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

Gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchstabe c) ii) EU-APrVO fassen wir unsere prüferische Reaktion in Bezug auf dieses Risiko wie folgt zusammen:

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns damit auseinandergesetzt, ob die Einschätzung des gesetzlichen Vertreters über die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts angemessen, ob in Bezug auf diese Einschätzung eine wesentliche Unsicherheit besteht und ob die ggf. zur Erläuterung der wesentlichen Unsicherheit erforderlichen Angaben im Anhang und im Lagebericht angemessen sind.

Wir haben die konzernweite aktuelle Finanzplanung für den kommenden Zwölf-Monatszeitraum ab dem Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses und insbesondere die diesen Planungen zugrunde liegenden vorgesehenen und eingeleiteten Maßnahmen untersucht. Dazu haben wir den Ablauf des Planungsprozesses erhoben und die rechnerische Richtigkeit der Planung sowie deren Angemessenheit zur Beurteilung der Liquiditätsentwicklung nachvollzogen. Wir haben nachvollzogen, welche in der Planung berücksichtigten Ereignisse bereits durch bestehende Vereinbarungen gesichert sind und

welche nicht. Die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen haben wir in Stichproben eingesehen. Für nicht vertraglich vereinbarte Transaktionen haben wir die Einschätzung des gesetzlichen Vertreters über die Eintrittswahrscheinlichkeit ausgewertet und auf Plausibilität überprüft. Zusätzlich haben wir uns davon überzeugt, dass die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2023 und im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 zu den wesentlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend sind.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir den unten beschriebenen Sachverhalt als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Aus unserer Sicht war der im Folgenden dargestellte Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 97,1 Mio. (Vorjahr: EUR 75,5 Mio.) ausgewiesen, das sind 21,0% der Bilanzsumme. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf einer Reihe von mit der Ausübung von Ermessen sowie teilweise erheblichen Unsicherheiten verbundenen Faktoren. Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft nimmt zur Feststellung eines möglichen Abwertungsbedarfs in Abhängigkeit von der Entwicklung und Lage des betreffenden Unternehmens eine Bewertung auf Basis eines Discounted Cashflow-Ansatzes vor. In die Bewertung fließen Annahmen ein, die mit Schätzungen und Ermessensspielräumen verbunden sind. Die wesentlichen Annahmen, die der Ermittlung eines möglichen Abwertungsbedarfs für Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegen, betreffen die erwarteten künftigen Erträge aus Immobilienverkäufen, die Bedingungen, unter denen neue Immobilienprojekte akquiriert und entwickelt werden können, einschließlich der erwarteten Marge dieser Projekte, sowie die verwen-

deten Diskontierungssätze. Angesichts der Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gateway Real Estate AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

— Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassen in einem ersten Schritt das Erlangen eines Verständnisses über die Prozessschritte und die implementierten internen Kontrollen für die Untersuchung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Weiterhin haben wir beurteilt, ob die Annahmen der Unternehmensplanung, welche Grundlage der Werthaltigkeitsuntersuchung ist, angemessen sind. Dazu haben wir für die wesentlichen verbundenen Unternehmen die erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung abgeglichen und die bisherige wirtschaftliche Entwicklung analysiert. Ferner haben wir uns durch einen retrospektiven Vergleich der Projektplanungen aus vergangenen Jahren mit den tatsächlich eingetretenen Ist-Werten von der Planungssicherheit der Gesellschaft überzeugt. Die bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungssatzes herangezogenen Annahmen und Parameter, insbesondere Marktrisikoprämie und Betafaktor, haben wir gewürdigt. Die Berechnungsmethode des Werthaltigkeitstests haben wir nachvollzogen und auf Angemessenheit untersucht. Des Weiteren haben wir Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um ein mögliches Wertminderungsrisiko bei einer für möglich gehaltenen Änderung bedeutender Annahmen einschätzen zu können.

— Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden verweisen wir auf den Anhang, der im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ sowie der Anteilsbesitzliste Angaben zu den Finanzanlagen enthält.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Der gesetzliche Vertreter bzw. der Aufsichtsrat ist für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

1. Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Lageberichts
 - die gesonderte Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, auf welche in Abschnitt 1.3 des Lageberichts verwiesen wird
2. Weitere sonstige Informationen
 - den Vergütungsbericht
 - die Versicherung des gesetzlichen Vertreters nach §264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht

Für die Erklärung nach §161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im Lagebericht als Bestandteil zur Erklärung zur Unternehmensführung verwiesen wird, sowie den Vergütungsbericht sind der gesetzliche Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen ist der gesetzliche Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht erstrecken sich nicht auf die sonstigen Informationen, und dementsprechend geben wir weder ein Prüfungsurteil noch irgendeine andere Form von Prüfungsschlussfolgerung hierzu ab.

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

VERANTWORTUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

Der gesetzliche Vertreter ist 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die er in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt hat, 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 ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren hat er die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus ist er dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem ist der gesetzliche 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 ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die er als notwendig erachtet hat, 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.

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit §317 HGB und der EU-APrVO 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von dem gesetzlichen Vertreter angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von dem gesetzlichen Vertreter 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 der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von dem gesetzlichen Vertreter 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.

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 im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

Wir bestimmen von den Sachverhalten, die wir mit den für die Überwachung Verantwortlichen erörtert haben, diejenigen Sachverhalte, die in der Prüfung des Jahresabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

ERKLÄRUNG DER NICHTABGABE EINES PRÜFUNGSURTEILS

Wir waren beauftragt, gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die für Zwecke der Offenlegung zu erstellenden Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen.

Wir geben kein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen ab. Aufgrund der Bedeutung des im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils“ beschriebenen Sachverhalts sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für ein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen zu erlangen.

Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils

Da uns der gesetzliche Vertreter bis zum Zeitpunkt der Erteilung des Bestätigungsvermerks keine ESEF-Unterlagen zur Prüfung vorgelegt hat, geben wir kein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen ab.

Verantwortung des gesetzlichen Vertreters und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

Der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft ist verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB.

Ferner ist der gesetzliche Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die er als notwendig erachtet, um die Erstellung der ESEF-Unterlagen zu ermöglichen, die frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat sind.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Es liegt in unserer Verantwortung, eine Prüfung der ESEF-Unterlagen in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchzuführen. Aufgrund des im Abschnitt „Grundlage für die Erklärung der Nichtabgabe eines Prüfungsurteils“ beschriebenen Sachverhalts sind wir nicht in der Lage gewesen, ausreichende geeignete Prüfungsnachweise als Grundlage für ein Prüfungsurteil zu den ESEF-Unterlagen zu erlangen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. August 2023 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Prüfungsausschuss nach Artikel 11 EU-APrVO (Prüfungsbericht) in Einklang stehen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 23. September 2024

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Landgraf
Wirtschaftsprüfer

Luce
Wirtschaftsprüfer

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

T +49 30 40 363 47-0
www.gateway-re.de