

2023

GESCHÄFTSBERICHT



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	2023	2022
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	18.765	10.331
Gesamtleistung	171.423	136.955
EBIT adj.	-142.876	18.380
EBT	-181.456	-33.891
Konzernergebnis	-171.209	-31.667
Ergebnis je Aktie in €	-0,92	-0,17
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.384.797	1.431.550
Eigenkapital	212.842	379.049
Eigenkapitalquote	15,4%	26,5%
Liquide Mittel	8.121	8.951
Nettofinanzschulden	953.632	835.292
Portfoliokennzahlen		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gbv) in Mrd. €	5	6
Anzahl Projekte (Ende Dezember)	10	8

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR

2023

GATEWAY REAL ESTATE AG SCHLIESST
DAS GESCHÄFTSJAHR 2023 MIT
EINEM KONZERNERGEBNIS AB VON **-171,2 MIO. €**

EBIT ADJUSTED IST IM GESCHÄFTSJAHR 2023
-142,9 MIO. €

BRUTTOENTWICKLUNGSVOLUMEN (GDV) BETRÄGT
IM JAHR 2023 **5 MRD. €**

VERLUST JE AKTIE BETRUG IM GESCHÄFTSJAHR 2023
-0,92 €

AKTIENKURS ZUM JAHRESENDE 2023 **0,68 €**
(XETRA-SCHLUSSKURS AM 29. DEZEMBER 2023)

PROGNOSE GESCHÄFTSJAHR 2024
20-30 MIO. € EBIT ADJ. UND 2,5-7,5 MIO. € EBT

ÜBER UNS

—

DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN ENTWICKLER VON WOHNIMMOBILIEN UND STADTQUARTIEREN IN RESSOURCENSCHONENDER HOLZBAUWEISE IN DEUTSCHLAND. BEI DER ENTWICKLUNG UNSERER IMMOBILIEN STEHT NACHHALTIGKEIT UND DER VERANTWORTUNGSVOLLE UMGANG MIT RESSOURCEN IM ZENTRUM UNSERES HANDELNS. ZIEL IST ES, DURCH UMWELTBEWUSSTES BAUEN DIE SCHÄDLICHEN AUSWIRKUNGEN AUF DIE UMWELT ZU MINIMIEREN. WIR LEISTEN SOMIT EINEN ERHEBLICHEN BEITRAG ZUR REDUKTION DER KOHLENSTOFFDIOXID-KONZENTRATION IN DER ATMOSPHERE.

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-8-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

WIR STEHEN FÜR HÖCHSTE PROFESSIONALITÄT UND NACHHALTIGKEIT IN DER PROJEKTENTWICKLUNG, MASSGESCHNEIDERTE RISIKOOPTIMIERTE LÖSUNGEN UND EIN ERFAHRENES MANAGEMENT. DIE ANFORDERUNGEN EINER ANSPRUCHSVOLLEN, MARKTGERECHTEN UND NACHHALTIGEN PROJEKTENTWICKLUNG VERLANGEN DIE INTENSIVE ZUSAMMENARBEIT VON SPEZIALISTEN, DIE SICH GEGENSEITIG ERGÄNZEN UND INSPIRIEREN. BEI DER ENTWICKLUNG DECKEN WIR DIE GESAMTE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB.

INHALT

—

04 — Vorstandsvorwort

07 — UNTERNEHMENSPROFIL

08 — Das Geschäftsmodell

09 — Das GATEWAY-Projektportfolio

10 — Das Management-Team

12 — Bericht des Aufsichtsrates

16 — Corporate Governance Bericht

23 — Vergütungsbericht

29 — Die GATEWAY-Aktie

31 — KONZERNLAGEBERICHT

32 — Grundlagen des Konzerns

34 — Wirtschaftsbericht

42 — Risiken- und Chancenbericht

49 — Prognosebericht

54 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

54 — Risikoberichterstattung in Bezug auf
die Verwendung von Finanzinstrumenten

56 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

59 — KONZERNABSCHLUSS

60 — Konzernbilanz

62 — Konzerngesamtergebnisrechnung

63 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

64 — Konzernsegmentberichterstattung

66 — Konzernkapitalflussrechnung

68 — KONZERNANHANG

127 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter

128 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

VORSTANDSVORWORT

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE, SEHR GEEHRTE DAMEN UND HERREN,

das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 war unverändert von schwierigen Marktbedingungen geprägt. Hohe Finanzierungskosten und gestiegene Baukosten sowie die erhöhten energetischen Anforderungen und regulatorische Unsicherheiten führten in der deutschen Bauwirtschaft zu Baustopps und Stornierungen sowie zu Insolvenzen namhafter Projektentwickler. Zudem erschweren hohe Zinsen das Geschäft auf zweierlei Weise: Zum einen verteuern höhere Zinsen die Refinanzierung am Kapitalmarkt und zum anderen werden Verkäufe tendenziell erschwert. Die starke Kaufzurückhaltung von Investoren führte zu einem Rückgang des Transaktionsvolumens am deutschen Immobilienmarkt im abgelaufenen Geschäftsjahr 2023 um 52% gegenüber dem Vorjahr auf insgesamt 31,7 Mrd. € – dem niedrigsten Wert seit 2011.

GATEWAY konnte sich diesen schwierigen Marktbedingungen nicht entziehen. Dennoch ist die Nachfrage nach bezahlbaren Wohnungen aufgrund der steigenden Bevölkerungszahl und dem seit Jahren hinter dem Soll zurückbleibenden Neubauvolumen weiter ungebrochen hoch. Das ist der Fokus unserer strategischen Ausrichtung und der Schwerpunkt unserer laufenden Projekte.

Mit Blick auf das abgelaufene Geschäftsjahr 2023 haben erhebliche Bereinigungseffekte unsere Prognose 2023 maßgeblich negativ verändert. Im Besonderen zu nennen sind hier die Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien in Höhe von 52,5 Mio. € sowie die unter Risikovorsorge vorgenommenen Wertberichtigungen von ausstehenden Forderungen in Höhe von 105 Mio. €, die unser Ergebnis, wenn auch liquiditätsunwirksam, stark belastet haben.

GATEWAY verfügt zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 über kurzfristig fällige Verbindlichkeiten in Höhe von 810.147 Tsd. €. Infolgedessen waren und sind mit unseren Finanzierungspartnern verschiedene Prolongationsgespräche zu führen. Dies führte auch zu einer verzögerten Veröffentlichung des Geschäftsberichtes 2023. Bei verschiedenen Engagements wurden bereits Prolongationsvereinbarungen abgeschlossen. Mit einigen Finanzierungspartnern dauern diese Verhandlungen noch an. Hieraus ergeben sich Risiken, die wir ausführlich in unserem Risikobericht als Bestandteil dieses Geschäftsberichts dargestellt haben.

Dennoch konnten wir unsere Projektentwicklungen wie geplant weiter vorantreiben. Hervorzuheben ist hierbei das Closing eines Verkaufsvertrages im August 2023 für ein Baufeld in Mannheim. Die hiermit verbundene Bauverpflichtung wird im 4. Quartal 2024 abgeschlossen.

Darüber hinaus konnten wir mit der Landeshauptstadt Dresden als Mieter für unser Bestandsgebäude in Dresden einen Mietvertrag über ca. 38.000 qm für eine Laufzeit von zehn Jahren abschließen.

Wie oben bereits erwähnt konnte sich die Gesellschaft dem allgemeinen Marktumfeld nicht entziehen, was sich in den Gesamtjahreszahlen 2023 widerspiegelt. Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte im Geschäftsjahr 2023 insgesamt einen negativen Wert von 142,9 Mio. € und das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug Ende Dezember 2023 ebenso negativ 181,5 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf einen negativen Wert von 171,2 Mio. €, was einem negativen Ergebnis je Aktie von 0,92 € entspricht.



Das Eigenkapital im Konzern beträgt 212,8 Mio. € zum Geschäftsjahresende 2023, was einer Eigenkapitalquote von 15,4% entspricht.

Am 30. August 2023 fand die ordentliche Hauptversammlung 2023 der Gateway Real Estate AG statt. Die Hauptversammlung fand nach den entsprechend angespannten pandemiebedingten virtuellen Veranstaltungen in den letzten Jahren im Berichtsjahr 2023 wieder als Präsenzveranstaltung in Berlin statt. Der direkte Austausch in einem persönlichen Gespräch mit unseren Aktionärinnen und Aktionären war damit endlich wieder möglich und es freut uns erneut, dass alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen wurden.

Auch im Geschäftsjahr 2024 sehen wir uns weiteren Herausforderungen gegenübergestellt. Die Marktbedingungen sind in jeder Hinsicht unverändert schwierig, auch wenn durch erste Zinsschritte der EZB Hoffnung auf Besserung aufkeimt. Einige unserer Projektentwicklungen werden einen Entwicklungsstand erreichen, bei dem die geplante Realisierung in Verbindung mit einer Transaktion umgesetzt werden kann. Die notwendigen Weichen dafür sind gestellt. Der positive Abschluss laufender Verhandlungen zur Prolongation bestehender Finanzierungen sowie die Neu- bzw. Umfinanzierung zur Realisierung laufender Projekte werden wesentlich für einen „Turn Around“ sein. Die bereits erreichten Ergebnisse sowie die positive Entwicklung laufender Verhandlungen können jedoch Grundlage für einen verhalten optimistischen Ausblick sein. Daher erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2024 ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 2,5–7,5 Mio. €.

Zuletzt möchte ich noch mein Bedauern zum Ausdruck bringen, dass mein ehemaliger Vorstandskollege auf eigenen Wunsch seinen zum Jahresende 2023 auslaufenden Vorstandsvertrag nicht verlängert hat. Ich danke ihm für die hervorragende Zusammenarbeit und wünsche ihm privat und beruflich alles Gute.

Großer Dank gilt wie jedes Jahr unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, ohne die wir nicht durch das raue Fahrwasser der aktuellen Herausforderungen steuern könnten.

Frankfurt am Main, den 23. September 2024


Stefan Witjes



UNTERNEHMENS- PROFIL



DAS GESCHÄFTSMODELL

Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt) ist einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Der Fokus des Unternehmens liegt dabei auf der Entwicklung von nachhaltigen und modernen Wohnquartieren in Holzbauweise in nachfragestarken deutschen Metropolregionen. Kernregionen sind die Top-8-Städte Deutschlands, also die Top-6-Städte zzgl. Dresden und Leipzig, sowie weitere ausgewählte wachstumsstarke Regionen. GATEWAY verfolgt ein ganzheitliches Geschäftsmodell mit Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette.

Die Strategie des Unternehmens ist es, Neubauprojekte im Rahmen von Forward Sales an institutionelle Investoren zu veräußern sowie einen Anteil der Wohnimmobilienprojektentwicklungen für den eigenen Bestand selbst zu errichten und zu vermieten. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien wird fortgeführt, womit zusätzlich zur nachhaltigen Cashflow-Generierung über Verkäufe stabile Cashflows aus Mieteinnahmen generiert werden. Darüber hinaus ist auch geplant, Bestandsimmobilien zu veräußern.

In der Projektentwicklung verfolgt GATEWAY einen ganzheitlichen Ansatz, der die wichtigsten Schritte der Wertschöpfungskette von Entwicklungsprojekten abdeckt. Dazu gehören unter anderem die Akquise von Grundstücken und Projekten, die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses, der Verkauf der Immobilien sowie das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Projektes. Die wesentlichen Schritte im Detail sind:



IDENTIFIZIERUNG, BESCHAFFUNG UND ERWERB

- Marktforschung
- Businessplan und Due Diligence
- Grunderwerb



PLANUNG UND STEUERUNG

- Kostenschätzung und Budgetkontrolle
- Koordination von Architekten, Ingenieuren und Innenarchitekten
- Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen sowie Verrechnung



MARKETING UND VERKAUF

- Vermietung
- Cashflow-Optimierung und Risikosenkung durch Forward Sales an institutionelle Investoren (B2B-Verkäufe)
- Werbung und Kommunikation



BAUAKTIVITÄTEN

- Enges Controlling von Kosten und Budget sowie Terminen durch fest zugeordnete Projektmanager
- Paket- und Einzelverträge



ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT

- Wertschöpfung durch aktives Asset Management
- Neuverhandlung und erfolgreiche Verlängerung von Verträgen mit Hauptmietern
- Neuvermietung und Bestandshaltung selbst errichteter Wohnimmobilien

DAS GATEWAY-PROJEKTPORTFOLIO

ZUM JAHRESENDE 2023 VERFÜGT GATEWAY ÜBER EIN REGIONAL DIVERSIFIZIERTES DEUTSCHLANDWEITES PROJEKTENTWICKLUNGSPORTFOLIO IN DEN TOP-8-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.



DAS MANAGEMENT-TEAM

DER VORSTAND

Das Management trägt die Verantwortung für den GATEWAY-Konzern. Unsere Vorstände zeichnen sich durch ihre langjährige Branchenerfahrung in den Bereichen Projektentwicklung, Asset Management, Kapitalmarkt und Finanzen aus. Unser Executive Management trägt bereits seit Jahren die Verantwortung für den Gesamtkonzern und hat den Aufbau des Projektportfolios sowie die Unternehmensstrategie maßgeblich vorangetrieben.

Zum 31. Dezember 2023 gehörten dem Vorstand der Gateway Real Estate AG zwei Mitglieder an. Das Vorstandsmandat von Tobias Meibom ist zum Ende des Geschäftsjahres ausgelaufen.

Tobias Meibom

Vorstand (CFO)

Verantwortlich für: Finanzen, Finanzierung, Steuern, Investor Relations

Tobias Meibom verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und in den Bereichen Finanzen, Due Diligence und Steuern. Der studierte Diplomkaufmann war als Steuerberater und Auditor für börsennotierte Gesellschaften bei der Wirtschaftskanzlei Nörenberg Schröder tätig, bevor er viele Jahre lang als Director Finance bei der börsennotierten TAG Immobilien AG und später in deren operativen Tochtergesellschaften als Mitglied des Vorstandes (Jus Aktiengesellschaft für Grundbesitz, AGP AG) arbeitete. Nach einer Vorstandsposition in einem Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien wurde Tobias Meibom 2011 erstmals zum Finanzvorstand der Gateway Real Estate AG bestellt. Der Vorstandsvertrag von Herrn Meibom lief bis zum 31. Dezember 2023, den er auf eigenen Wunsch nicht verlängert hat.

Stefan Witjes

Chief Operating Officer (COO)

Stefan Witjes verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, insbesondere in den Bereichen Projektentwicklung, Asset- und Fondsmanagement. Nach fünfjähriger Tätigkeit bei der Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Deloitte & Touche mit dem Betreuungsschwerpunkt Bauhauptgewerbe hat er seit 1999 die Realisierung einer Vielzahl von Projektentwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien im gesamtdeutschen Raum verantwortet.

DER AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG, das Kontrollgremium der Gesellschaft, vereint langjährige unternehmerische Erfahrung und ausgeprägte Immobilienexpertise. Satzungsgemäß setzt sich der Aufsichtsrat von GATEWAY aus fünf Mitgliedern zusammen.

Zum 31. Dezember 2023 bestand der gesamte Aufsichtsrat von GATEWAY damit aus folgenden erfahrenen Experten:

Norbert Ketterer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Kunze

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ferdinand von Rom

Mitglied des Aufsichtsrates

Jan Hendrik Hedding

Mitglied des Aufsichtsrates

Leonhard Fischer

Mitglied des Aufsichtsrates

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.

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

wir blicken zurück auf ein Geschäftsjahr, das geprägt war von Herausforderungen. Insbesondere die fortlaufenden Zinserhöhungen, die durch die Zentralbanken als Reaktion auf globale wirtschaftliche Veränderungen eingeleitet wurden, haben die Rahmenbedingungen in der Immobilienbranche entscheidend beeinflusst. Aber auch der anhaltende Druck, innovative und umweltfreundliche Lösungen zu implementieren, war im Jahr 2023 unverändert spürbar.

Die Gesellschaft hat ihre Investitionsstrategien entsprechend angepasst und ihre Risikomanagementprozesse verstärkt, um das Unternehmen durch mögliche Volatilitäten zu steuern. Darüber hinaus haben wir unsere strategischen Kooperationen weiter ausgebaut, um unser Profil als Entwickler von nachhaltigen Wohngebäuden in Holzbauweise zu schärfen.

Neben den wirtschaftlichen Herausforderungen mussten wir auch innerhalb unserer Führungsriege Veränderungen begegnen. Mit großem Bedauern verabschiedeten wir zum Jahresende das Vorstandsmitglied, Tobias Meibom, dessen Beitrag für die Gesellschaft von großem Wert war. Zu Beginn des Jahres 2024 sind zudem Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Ihr Engagement und ihre Weitsicht waren für die erfolgreiche Navigation unseres Unternehmens durch dieses schwierige Fahrwasser ebenfalls von großer Bedeutung.

Wir stehen nun an der Schwelle eines neuen Kapitels und sind zuversichtlich, dass die Grundlagen, die wir gelegt haben, das Unternehmen durch das kommende Jahr und darüber hinaus tragen werden.

VERTRAUVENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2023 der Wahrnehmung der ihm durch gesetzliche Vorschriften, den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Satzung der Gateway Real Estate AG auferlegten Aufgaben mit größter Sorgfalt gewidmet. Insbesondere hat er den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht. Dabei war die Zusammenarbeit beider Gremien stets von einer vertrauensvollen und konstruktiven Atmosphäre geprägt.

Der Vorstand informierte den Aufsichtsrat regelmäßig und umfassend sowohl schriftlich als auch mündlich über die Geschäftspolitik, die Strategie, die Geschäftsentwicklung und die Lage des Unternehmens, die daraus resultierenden Chancen und Risiken sowie über die Unternehmensplanung und das Risikomanagement. Dabei wurden insbesondere Abweichungen der tatsächlichen von der geplanten Entwicklung zeitnah erläutert und Geschäftsvorgänge von wesentlicher Bedeutung mit dem Aufsichtsrat abgestimmt. Zudem standen die Mitglieder des Aufsichtsrates und insbesondere dessen Vorsitzender mit dem Vorstand auch außerhalb der Aufsichtsratssitzungen in kontinuierlichem Kontakt, um sich über für die Gesellschaft bedeutende Themen, insbesondere über deren Strategie und Geschäftsentwicklung, auszutauschen.

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2023 insgesamt fünf Sitzungen in Form von Video- bzw. Telefonkonferenzen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte.

In der Sitzung vom **23. Januar 2023** verabschiedete der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. An der Sitzung vom 23. Januar 2023 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **24. April 2023** diskutierte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Planung für das Geschäftsjahr 2023 und verabschiedete die betreffende Prognose. An der Sitzung vom 24. April 2023 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **27. April 2023** fand sodann die bilanzfeststellende Aufsichtsratssitzung statt. Darin billigte der Aufsichtsrat nach Hinzuziehung des Abschlussprüfers und des Vorstandes den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 einschließlich der zugehörigen Lageberichte, den Abhängigkeitsbericht, den Vergütungsbericht sowie die betreffenden Berichte des Abschlussprüfers. Zudem beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns und verabschiedete den Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung. An der Sitzung vom 27. April 2023 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **14. Juli 2023** beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung 2023 und genehmigte verschiedene Rechtsgeschäfte im Zusammenhang mit der Projektentwicklung der Gesellschaft. Zudem ließ er sich durch den Vorstand über die Finanzlage der Gesellschaft berichten. An der Sitzung vom 14. Juli 2023 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **22. Dezember 2023** kam der Aufsichtsrat zu seiner letzten Sitzung im Berichtsjahr zusammen, um erneut über die Finanzlage der Gesellschaft zu beraten und außerdem das Vorstandsmandat von Stefan Witjes zu verlängern. An der Sitzung vom 22. Dezember 2023 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügt über einen Prüfungsausschuss, dem im Berichtsjahr neben Herrn Jan Hendrik Hedding als dessen Vorsitzender die Herren Ferdinand von Rom und Thomas Kunze angehörten. Mit Ausscheiden von Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding zu Beginn des Jahres 2024, in dessen Folge der Aufsichtsrat nur noch aus drei Mitgliedern besteht, ist der Aufsichtsrat gemäß §107 Abs. 4 S. 2 AktG auch gleichzeitig der Prüfungsausschuss geworden.

Darüber hinaus verfügt der Aufsichtsrat unverändert über einen Immobilienausschuss, der aus den Mitgliedern Norbert Ketterer und Thomas Kunze besteht.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der Corporate Governance des GATEWAY-Konzerns kontinuierlich beobachtet und diskutiert. Umfassende Informationen dazu sind in der auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2023 enthalten.

Informationen über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates finden sich in einem eigenständigen Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2023, der ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach eingehender Erörterung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Diese ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung, die auch separat auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 30. August 2023 gewählte Abschlussprüfer, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes und des Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2023 gemäß § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzung des Aufsichtsrates vom 23. September 2024, an der auch die Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Die Abschlussprüfer standen den Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2023, die jeweiligen Lageberichte des Vorstandes geprüft und sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde damit festgestellt.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzverlust auf neue Rechnung vorzutragen.

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2023 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des §312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2023 einen Abhängigkeitsbericht erstellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

„Hiermit erklären wir gemäß §312 Abs. 3 AktG, dass unsere Gesellschaft bei den im vorstehenden Bericht über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen aufgeführten Rechtsgeschäften nach den Umständen, die uns 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 diesem verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.“

Der Abschlussprüfer hat den Abhängigkeitsbericht mit dem folgenden uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen:

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

1. die tatsächlichen Angaben des Berichtes richtig sind,
2. bei den im Bericht aufgeführten Rechtsgeschäften die Leistungen der Gesellschaft nicht unangemessen hoch waren.“

Auf Grundlage seiner eigenen Prüfung teilte der Aufsichtsrat die Auffassung des Abschlussprüfers. Die Überprüfung ergab keine Beanstandungen. Ebenso wurden vom Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2023 erhoben.

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Ein zentraler Vertragspartner der Gateway Real Estate AG ist die auf seriellen Holzbau spezialisierte Firma NOKERA, die von Norbert Ketterer gegründet wurde und deren Vorsitzender des Verwaltungsrats er ist. Herr Jan Hedding hat bei NOKERA außerdem das Amt des Finanzvorstands (CFO) inne. Vor diesem Hintergrund haben Herr Ketterer und Herr Hedding bei der im Juli 2023 erfolgten Beschlussfassung des Aufsichtsrats zur Beauftragung von NOKERA mit Generalunternehmerleistungen für das Projekt in Mannheim nicht mitgewirkt. Im Übrigen ist Herr Hedding im Februar 2024 aus dem Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG ausgeschieden, um sich verstärkt den Aufgaben bei der NOKERA zu widmen.

Berlin, im September 2024
Für den Aufsichtsrat

Norbert Ketterer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Die Gateway Real Estate AG misst einer guten Corporate Governance einen hohen Stellenwert bei. Im Folgenden berichten Vorstand und Aufsichtsrat gemeinsam über die Corporate Governance des Unternehmens. Die Erklärung zur Unternehmensführung für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des Konzernlageberichts.

Im Geschäftsjahr 2023 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Im November 2021 hat die Gesellschaft ihre Compliance-Regelwerke umfassend ausgebaut und teils neugefasst. Diese enthalten strenge und strikte Vorgaben zu unternehmerischem Handeln, die für alle Mitarbeiter der GATEWAY Verbindlichkeit besitzen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“) seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom Januar 2023 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

- 1. Empfehlung A.4:** Beschäftigten und Dritten soll nach Empfehlung des Kodex auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben („Whistleblowing“). Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Gesellschaft auch ohne die Einrichtung eines derartigen Systems über ein funktionierendes Compliance-Management-System verfügt, da der Vorstand und die Konzernrechtsabteilung eng in die operativen und juristischen Bereiche der Gateway Real Estate AG eingebunden sind. Vor diesem Hintergrund sieht der Vorstand gegenwärtig keine Notwendigkeit, ein formelles Whistleblowing-System zu etablieren. Der Aufwand für die Einführung eines solchen Systems steht, insbesondere mit Blick auf die Größe, Struktur und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen zusätzlichen Nutzen für Gesellschaft und Stakeholder.
- 2. Empfehlung A.5:** Gemäß dieser Empfehlung sollen im Lagebericht die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben und zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden. Die Empfehlung geht damit deutlich über die gesetzlichen Anforderungen der §§289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB hinaus, wonach die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems nur im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben sind. Die Darstellung im Lagebericht der Gesellschaft beschränkt sich weiterhin – wie gesetzlich gefordert – auf die Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess.

3. **Empfehlung B.5:** Die Gesellschaft erachtet die vom Kodex empfohlene Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder als unnötig, da das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze keine Rückschlüsse auf die Kompetenz eines Vorstandsmitglieds zulässt. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist daher nicht erfolgt.
4. **Empfehlung C.1 und C.2:** Der Aufsichtsrat soll konkrete Ziele für seine Zusammensetzung und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten und dieses bei den Vorschlägen an die Hauptversammlung betreffend die Neubesetzung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG hat neben der Festlegung einer Zielgröße für den Frauenanteil bislang keine weiteren Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat vorrangig von der individuellen fachlichen und persönlichen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen. Dies hat sich nach Überzeugung des Aufsichtsrates bewährt.
5. **Empfehlung C.10:** Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein. Von dieser Empfehlung weicht die Gesellschaft ab. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sind nach der Definition in Empfehlung C.7 nicht unabhängig von der Gesellschaft und auch nicht unabhängig vom kontrollierenden Aktionär. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat begründet dies allerdings weder einen wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikt noch eine Beeinträchtigung der Amtsführung.
6. **Empfehlung D.1:** Vor dem Hintergrund der noch jungen und im Aufbau befindlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und der Anzahl seiner Mitglieder hält es der Aufsichtsrat gegenwärtig nicht für erforderlich, sich eine Geschäftsordnung zu geben. Er weicht insofern von der Empfehlung D.1 ab. Bei zunehmender Größe des Unternehmens und/oder des Aufsichtsrates wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen.
7. **Empfehlung D.4:** Der Aufsichtsrat hat in Abweichung zur Empfehlung D.4 keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass bei derart bedeutenden Entscheidungen wie der Bestellung bzw. Nominierung von Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmitgliedern eine frühzeitige Befassung des gesamten Aufsichtsrates angezeigt ist.
8. **Empfehlung F.2** sieht vor, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Die gesetzlichen Regelungen sehen dagegen vor, dass der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht binnen einer Frist von vier Monaten nach Geschäftsjahresende und Halbjahresfinanzberichte binnen einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums zu veröffentlichen sind. Quartalsmitteilungen sollen nach der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard binnen zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums an die Geschäftsführung der Börse übermittelt werden. Die Gesellschaft hat sich bisher an den gesetzlichen Fristen bzw. den Fristen der Börsenordnung orientiert, da sie dieses Fristenregime für angemessen hält. Sollten es die internen Abläufe erlauben, wird die Gesellschaft die Berichte gegebenenfalls auch früher veröffentlichen.

- 9. Empfehlungen G.1, G.6–G.10 und G.12** enthalten Vorgaben zum System und der Festlegung der Vergütung des Vorstandes. Soweit darin auf variable Vergütungsbestandteile abgestellt wird, weicht die Gesellschaft hiervon ab. Das vom Aufsichtsrat beschlossene und von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem sieht gegenwärtig keine variablen Vergütungen des Vorstandes vor. Nach Auffassung des Aufsichtsrates ist das System zur Vergütung des Vorstandes aber auch in dieser Form angemessen und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.
- 10. Empfehlung G.4** sieht vor, dass der Aufsichtsrat auch zur Beurteilung der Üblichkeit innerhalb des Unternehmens das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und dieses auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen soll. Einen solchen „vertikalen“ Vergütungsvergleich sieht das Vergütungssystem derzeit nicht vor, da nach Auffassung des Aufsichtsrates hieraus keine tauglichen Beurteilungsparameter zu gewinnen sind. Zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung des Vorstandes sieht das Vergütungssystem lediglich einen Vergleich zu anderen Unternehmen vor. Als geeignete Vergleichsgruppe werden hierfür Unternehmen herangezogen, die im selben Börsensegment (Prime Standard) wie die Gesellschaft gelistet sind und ein vergleichbares EBT aufweisen.

Berlin, im Januar 2024
Gateway Real Estate AG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

Deutschen Aktiengesellschaften ist ein duales Führungssystem gesetzlich vorgegeben. Die Gateway Real Estate AG hat eine duale Führungsstruktur bestehend aus den Organen Vorstand und Aufsichtsrat. Leitungs- und Überwachungsstrukturen sind daher klar getrennt. Neben den gesetzlichen Bestimmungen und den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex sind Befugnisse, Rechte und Pflichten von Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG in der Satzung der Gesellschaft, die auf der Internetseite der Gesellschaft zugänglich ist, festgelegt. Pflichten, Verantwortlichkeiten und Arbeitsweisen des Vorstandes, darunter auch die Zusammenarbeit mit dem Aufsichtsrat, ergeben sich ferner aus der Geschäftsordnung des Vorstandes. Für den Aufsichtsrat existiert aktuell keine Geschäftsordnung.

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft in eigener Verantwortung mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung und im Unternehmensinteresse, also unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand

bestimmt die Geschäftspolitik des Unternehmens und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Die Geschäftsführung ist laut einem definierten Geschäftsverteilungsplan in Geschäftsbereiche aufgeteilt, die wiederum innerhalb des Vorstandes zugeordnet werden. Erlass, Änderung und Aufhebung des Geschäftsverteilungsplanes erfordern einen Beschluss des Aufsichtsrates. Jedes Vorstandsmitglied berichtet dem Vorstand bezogen auf seinen Geschäftsbereich über die für die Gesellschaft wichtigen Maßnahmen, Geschäfte, Vorgänge und Entwicklungen. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Planung der Geschäftsentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung soll so früh wie möglich erfolgen.

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2023 aus zwei Mitgliedern zusammen.

—
GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN GEMÄSS § 2 ABS. 1 DER GESCHÄFTSORDNUNG

Name und Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats	Verantwortungsbereich
Tobias Meibom, CFO	05.11.2018	31.12.2023	Finanzen, Recht, Investor Relations, IT
Stefan Witjes, COO	21.01.2021	31.12.2026	Immobilienprojektentwicklung, Asset- und Property Management, Zentraler Einkauf, Dienstleistungsgesellschaften

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

Der Aufsichtsrat bestellt, überwacht und berät den Vorstand und ist in Entscheidungen, die von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen sind, unmittelbar eingebunden. Dem Aufsichtsrat soll nach Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex eine nach seiner Einschätzung angemessene Anzahl unabhängiger Mitglieder angehören, wobei der Aufsichtsrat dabei die Eigentümerstruktur berücksichtigen soll. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG besteht nach der Satzung aus fünf Mitgliedern. Im Berichtsjahr gehörten ihm folgende Mitglieder an:

Name	Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats
Norbert Ketterer	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Thomas Kunze	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Ferdinand von Rom	Mitglied des Aufsichtsrates	22.08.2018	31.01.2024
Jan Hendrik Hedding	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	15.02.2024
Leonhard Fischer	Mitglied des Aufsichtsrates	21.12.2020	Hauptversammlung 2026

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

AUSSCHÜSSE

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG verfügt über einen **Prüfungsausschuss**, der sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionsystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance befasst. Der Prüfungsausschuss legt dem Aufsichtsrat eine begründete Empfehlung für die Wahl des Abschlussprüfers vor, die in den Fällen der Ausschreibung des Prüfungsmandates mindestens zwei Kandidaten umfasst. Der Prüfungsausschuss überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und befasst sich darüber hinaus mit den von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, mit der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.

Dem Prüfungsausschuss hat im Geschäftsjahr Jan Hendrik Hedding vorgesessen. Die weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr Ferdinand von Rom und Thomas Kunze. Mit Ausscheiden von Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding, in dessen Folge der Aufsichtsrat nur noch aus drei Mitgliedern besteht, ist der Aufsichtsrat gemäß §107 Abs. 4 S. 2 AktG auch gleichzeitig der Prüfungsausschuss geworden.

Darüber hinaus verfügt der Aufsichtsrat über einen **Immobilienausschuss**, dem Thomas Kunze und Norbert Ketterer angehören. Der Immobilienausschuss berät und entscheidet über vom Vorstand geplante Immobilienverkäufe, die nach der Geschäftsordnung des Vorstandes nicht bereits der Zustimmung des Gesamtaufsichtsrates bedürfen. Der Immobilienausschuss fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit.

NACHFOLGEPLANUNG

Die langfristige Nachfolgeplanung i.S. der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex erfolgt durch regelmäßige Gespräche der Vorsitzenden von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die regelmäßige Behandlung des Themas im Präsidium des Aufsichtsrates. Dabei werden die Vertragslaufzeiten und Verlängerungsmöglichkeiten bei aktuellen Vorstandsmitgliedern besprochen sowie über mögliche Nachfolgerinnen und Nachfolger beraten.

ALTERSGRENZEN

Die Gesellschaft hat keine allgemeinen Altersgrenzen für die Mitglieder ihres Vorstandes und Aufsichtsrates festgelegt. Es wird verwiesen auf Ziffer 2 der Entsprechenserklärung nach §161 AktG.

SELBSTBEURTEILUNG

Nach der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Seit der letzten formellen Selbstbeurteilung am 14. August 2021 hat sich die Zusammensetzung des Aufsichtsrats im Geschäftsjahr nicht geändert und es gab auch keine Vorfälle, die Zweifel an der Leistungsfähigkeit des Aufsichtsrats begründen. Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat deshalb von einer weiteren formellen Selbstbeurteilung abgesehen.

DIVERSITÄTSKONZEPT

Nach §76 Absatz 4 und §111 Absatz 5 AktG ist die Gesellschaft verpflichtet, Zielgrößen für den Frauenanteil und Fristen für deren Erreichung festzulegen.

- Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde auf 20 Prozent bis 31. Dezember 2024 festgelegt.
- Für den Vorstand wurde die Zielgröße für den Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2024 auf 25 Prozent festgelegt.
- Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes bis 31. Dezember 2024 wurde auf 20 Prozent festgelegt.

Die Zielgrößen wurden im Berichtsjahr nicht erreicht. In Vorstand und Aufsichtsrat sowie der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes sind weiterhin keine Frauen vertreten. Bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat die von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele, stellt allerdings die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidatinnen und Kandidaten in den Vordergrund.

Unterhalb des Vorstandes existiert bei der Gateway Real Estate AG aktuell nur eine weitere Führungsebene, weshalb für eine zweite Führungsebene unterhalb des Vorstandes vorerst keine Zielgröße festgelegt wurde.

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Ein zentraler Vertragspartner der Gateway Real Estate AG ist die auf seriellen Holzbau spezialisierte Firma NOKERA, die von Norbert Ketterer gegründet wurde und deren Vorsitzender des Verwaltungsrats er ist. Herr Jan Hedding hat bei NOKERA außerdem das Amt des Finanzvorstands (CFO) inne. Vor diesem Hintergrund haben Herr Ketterer und Herr Hedding bei der im Juli 2023 erfolgten Beschlussfassung des Aufsichtsrats zur Beauftragung von NOKERA mit Generalunternehmerleistungen für das Projekt in Mannheim nicht mitgewirkt. Im Übrigen ist Herr Hedding im Februar 2024 aus dem Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG ausgeschieden, um sich verstärkt den Aufgaben bei der NOKERA zu widmen.

D&O-VERSICHERUNG

Für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates besteht eine D&O-Versicherung, unter der Schadensersatzansprüche der Gesellschaft, der Aktionäre und Dritter, die aufgrund von Sorgfaltspflichtverletzungen der Organe geltend gemacht werden, versichert sind. Die Kosten der Versicherung trägt die Gateway Real Estate AG. Die Mitglieder des Vorstandes sind im Versicherungsfall mit einem Selbstbehalt beteiligt.

DIRECTORS' DEALINGS

Nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung müssen Führungskräfte und mit solchen in enger Beziehung stehende Personen Eigengeschäfte in Aktien oder Schuldtiteln innerhalb von drei Geschäftstagen nach Geschäftsabschluss melden, sofern ein Gesamtvolumen von 20.000 € im Kalenderjahr erreicht wird. Die Meldungen können auf der Internetseite der Gesellschaft eingesehen werden unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>

VERÖFFENTLICHUNG VON WESENTLICHEN GESCHÄFTEN MIT NAHESTEHENDEN PERSONEN NACH §111C AKTIENGESETZ (AKTG)

Seit Inkrafttreten des §111c Aktiengesetz (AktG) am 01. Januar 2020 haben börsennotierte Gesellschaften Angaben zu Geschäften mit nahestehenden Personen zu veröffentlichen, wenn deren wirtschaftlicher Wert allein oder zusammen mit den innerhalb des laufenden Geschäftsjahres vor Abschluss des Geschäftes mit derselben Person getätigten Geschäften 1,5 Prozent der Summe aus dem Anlage- und Umlaufvermögen der Gesellschaft übersteigt. Geschäfte, die im ordentlichen Geschäftsgang und zu marktüblichen Bedingungen getätigt werden, sind von dieser Regelung ausgenommen. Die Meldungen können auf der Internetseite der Gesellschaft eingesehen werden unter: <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/related-party-transactions/>

COMPLIANCE

Der Vorstand der GATEWAY hat im November 2021 einen neuen Verhaltenskodex erlassen, der die Compliance-Richtlinie aus dem November 2019 ersetzt. Darüber hinaus hat der Vorstand ebenfalls im November 2021 eine Antidiskriminierungs- und eine Diversitätsrichtlinie erlassen, die für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des GATEWAY-Konzerns gültig und deren Einhaltung verpflichtend sind. Der genannte Kodex und die Richtlinien enthalten Erklärungen und Vorgaben zu gesetzeskonformem Verhalten und vermittelt Werte des Unternehmens. Die GATEWAY-Gruppe erwartet von allen Führungskräften und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass diese alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen und die unternehmensinterne Compliance-Richtlinie kennen und einhalten. Hierzu werden sie regelmäßig geschult. Ferner wurde für den GATEWAY-Konzern ein Datenschutzbeauftragter bestellt. Verantwortlich für die Überwachung der Compliance ist der Vorstand, der hierbei von der Konzernrechtsabteilung unterstützt wird.

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

- a) 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 Beitragssatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.
- b) 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.
- c) 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 Karenzentschädigung 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 Karenzentschädigung 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 Gesamtorgan. 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 erfordert) 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 Auslagenersatz anfallende Umsatzsteuer. Zudem werden die Aufsichtsratsmitglieder auf Kosten der Gesellschaft in eine von ihr abgeschlossene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&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

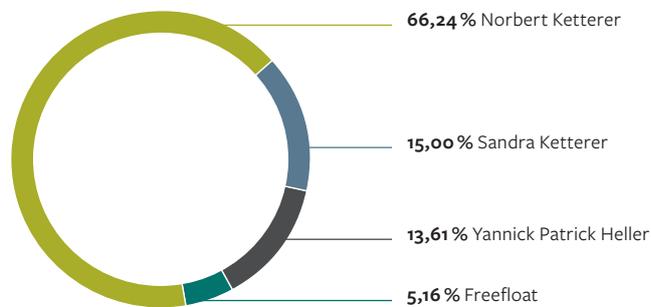
DIE GATEWAY-AKTIE

STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JJTG7/A0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	ODDO BHF
Eröffnungskurs (02. Januar 2023)	4,08 €
Schlusskurs (29. Dezember 2023)	0,68 €
Jahreshöchstkurs (05. Januar 2023)	4,24 €
Jahrestiefstkurs (22. Dezember 2023)	0,66 €
Marktkapitalisierung (29. Dezember 2023)	126,1 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR

ZUM 31. DEZEMBER 2023





KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 32 — Grundlagen des Konzerns**
 - 32 — Geschäftsmodell
 - 33 — Steuerungssystem
 - 33 — Erklärung zur Unternehmensführung

- 34 — Wirtschaftsbericht**
 - 34 — Gesamtaussage zum Wirtschaftsbericht
 - 34 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 39 — Geschäftsverlauf
 - 39 — Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

- 42 — Risiken- und Chancenbericht**
 - 42 — Risikomanagementsystem
 - 43 — Risikobericht und Einzelrisiken

- 49 — Prognosebericht**
 - 49 — Zielerreichung 2023
 - 50 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024
 - 53 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

- 54 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

- 54 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung
von Finanzinstrumenten**

- 56 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen**

KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 126 Mio. € (zum 29. Dezember 2023) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blickt GATEWAY auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt 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 Bestandhaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DES GATEWAY-KONZERNS

Zum 31. Dezember 2023 waren neben dem Vorstand 26 (Vj. 25) und im Jahresdurchschnitt 28 (Vj. 27) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im GATEWAY-Konzern beschäftigt.

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 der Konzern zum Ziel gesetzt hat, Mitarbeiterinnen 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 ertragsreiches 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 Vorräte klassifizierten Immobilien, sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern 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 Gesamtkonzernenebene 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.

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/erklarung-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 Personen 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 Finanzierungssalden 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 Einzelhandelsimmobilien entfielen 17%, auf Logistik- und Indus-

trieimmobilien 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 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 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 –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

Im Geschäftsjahr 2023 entwickelte sich die Ertragslage des Konzerns der Gateway Real Estate AG aufgrund der herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen unter den Erwartungen der am 24. April 2023 veröffentlichten qualifizierten Prognose.

Neben einer unerwarteten Fair-Value-Anpassung im November 2023 (vgl. Adhoc-Mitteilung vom 23. November 2023) aufgrund einer außerplanmäßigen externen Bewertung einer Renditeliegenschaft und der nur teilweisen Realisierung geplanter Verkäufe in 2023, führten weitere Fair-Value-Anpassungen der Renditeimmobilien, Wertberichtigungen auf Vorratsvermögen und ausstehende Forderungen in Zusammenhang mit der Erstellung des Konzernabschlusses 2023 zu einem deutlich unter den Erwartungen liegenden Ergebnis. Die den Wertberichtigungen auf Darlehensforderungen zugrunde liegenden nicht erfolgten Zahlungseingänge wirken sich zudem auch stark auf die Finanzlage des Konzerns aus.

Der Geschäftsbereich Wohnimmobilienentwicklung setzte bereits begonnene Bauprojekte fort und kaufte außerdem neue Projektgrundstücke für zukünftige Projektentwicklungen an. Die im Geschäftsbereich Gewerbeimmobilienentwicklung verbleibenden Berliner Projekte wurden weiter vorangetrieben und erste Ankermietverträge abgeschlossen.

Entsprechend steigerte der Konzern Gateway Real Estate AG die im Wesentlichen aus Vermietungsleistungen bestehenden Umsatzerlöse auf insgesamt 18,8 Mio. € (Vj. 10,3 Mio. €).

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 142,4 Mio. € (Vj. 112,4 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 10,3 Mio. € (Vj. 14,2 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 171,4 Mio. € (Vj. 137,0 Mio. €).

Gegenüber dem Vorjahr steigerten sich die Bestandsveränderungen aufgrund der fortschreitenden Bauaktivitäten bei der Projektentwicklung SoHo Mannheim und den drei Berliner Projektentwicklungen des Geschäftsbereichs Gewerbeprojektentwicklung deutlich um 29,9 Mio. € auf 142,4 Mio. €.

Die Reduktion der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 3,9 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode geht im Wesentlichen auf rückläufige aktivierungsfähige projektbezogene Aufwendungen in Höhe von 4,6 Mio. € (Vj. 12,9 Mio. €) der Projektentwicklung in Mannheim zurück. Der betroffene Grundstücksankauf ist zum Bilanzstichtag noch nicht vollzogen worden und ist damit unter den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen worden. Gegenläufig wirkten sich Erträge aus Rückgriffsansprüchen in Höhe von 3,5 Mio. € aus, denen sonstige betriebliche Aufwendungen in gleicher Höhe entgegenstehen.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 126,0 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 46,6 Mio. € erhöht und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (76,2 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (13,1 Mio. €), Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (7,0 Mio. €) sowie Wertberichtigungen (29,7 Mio. €). Der Personalaufwand bewegte sich mit 5,2 Mio. € auf dem Vorjahresniveau.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -52,5 Mio. € (Vj. -18,1 Mio. €) und ist auf vor allem gutachterlich bestätigte Bewertungseffekte zurückzuführen. Aus der zum 31. Dezember 2023 durchgeführten Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultierten Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert und weiteren langfristigen Vermögenswerten des Geschäftsbereichs Wohnimmobilienentwicklung in Höhe von 9,7 Mio. €, die unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ausgewiesen sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 120,6 Mio. € (Vj. 8,6 Mio. €). Der Anstieg resultiert aus im Geschäftsjahr erfassten Wertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 105,0 Mio. € und einer Inanspruchnahme einer Bürgschaft in Höhe von 8,5 Mio. €. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im Geschäftsjahr 2023 ein Betriebsergebnis in Höhe von -142,9 Mio. € (Vj. 18,4 Mio. €).

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2023 betrug -38,6 Mio. € (Vj. -52,3 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 82,9 Mio. € (Vj. 60,6 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 44,3 Mio. € (Vj. 8,3 Mio. €) gegenüber. Hierin enthalten sind im Geschäftsjahr vom Darlehensgeber erlassene Zinsen von in Vorjahren erfassten Zinsaufwendungen von Finanzverbindlichkeiten, was zu einem Modifikationsergebnis in Höhe von 31,9 Mio. € führte. Hintergrund war die Neufassung von Darlehenskonditionen. Ohne Berücksichtigung des Modifikationsergebnisses läge das negative Finanzergebnis um -18,2 Mio. € über dem Vorjahr. Dieser Anstieg ist vor allem auf das allgemein gestiegene Zinsniveau zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei -181,5 Mio. € (Vj. -33,9 Mio. €). Nach Berücksichtigung der positiven Ertragsteuern von 10,2 Mio. € (Vj. 2,2 Mio. €), welche in Höhe von 12,1 Mio. € (Vj. 5,2 Mio. €) auf latente Steuern zurückzuführen sind, ergab sich ein Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2023 in Höhe von -171,2 Mio. € (Vj. -31,7 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,92 € (unverwässert, Vj. -0,17 €) beziehungsweise -0,92 € (verwässert, Vj. -0,17 €). Das EBIT adjusted betrug -142,9 Mio. € (Vj. 18,4 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns verminderte sich zum 31. Dezember 2023 um 3,3% bzw. 46,7 Mio. € auf insgesamt 1.384,8 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2022 (1.431,5 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Rückgang mit 61,2 Mio. € insbesondere auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 1.070,8 Mio. € betragen. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich in Summe um 14,4 Mio. € und bewegten sich mit 314,0 Mio. € über dem Vorjahresniveau von 299,6 Mio. €. Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte verminderten sich mit 90,9 Mio. € vor allem die sonstigen finanziellen Vermögenswerte aufgrund von Wertberichtigungen auf Darlehensforderungen in Höhe von 104,7 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich die im Geschäftsjahr erzielten, aber nicht zahlungswirksamen Zinserträge von 8,5 Mio. € aus. Die Vorräte erhöhten sich insgesamt um 37,9 Mio. € auf 919,9 Mio. €, verursacht durch die laufenden Bestandsveränderungen in Höhe von 142,4 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich vor allem der Anstieg der Wertberichtigungen auf den Nettoveräußerungswert von 29,7 Mio. €, der Entkonsolidierung des Tochterunternehmens ske Immo Sulzbach GmbH in Höhe von 54,7 Mio. € sowie der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH in Höhe von 8,6 Mio. € sowie Umbuchungen in die Renditeimmobilien von 9,0 Mio. € aus. Die liquiden Mittel bewegten sich mit einem Rückgang von 0,8 Mio. € auf 8,1 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau.

Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte ist insbesondere auf die Entkonsolidierung des Tochterunternehmens ske Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, und der im Konzern verbleibenden Darlehensforderung inklusive Zinsen in Höhe von insgesamt 61,3 Mio. € zurückzuführen. Entgegengesetzt wirkten sich die zum 31. Dezember 2023 erfassten Wertberichti-

gungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert in Folge der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung nach den Bestimmungen des IAS 36 in Höhe von –9,8 Mio. € sowie negative Fair-Value-Bewertungseffekte der Renditeimmobilien nach IAS 40 in Höhe von –52,5 Mio. € aus. Innerhalb der Renditeimmobilien wirkte sich der Zugang einer Renditeimmobilie der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 9,0 Mio. € positiv aus.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 156,5 Mio. € (Vj. 431,4 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 119,1 Mio. € (Vj. 383,8 Mio. €) entfiel. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 274,9 Mio. € erklärt sich vor allem durch die im Geschäftsjahr erfolgte Umgliederung von dem lang- in den kurzfristigen Bereich aufgrund der fortgeschriebenen Fristigkeiten.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. Dezember 2023 insgesamt 1.015,5 Mio. € (Vj. 621,1 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 810,1 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Vj. 432,0 Mio. €), deren Zunahme um 378,1 Mio. € im Wesentlichen auf die oben beschriebene Umgliederung zurückzuführen ist. Außerdem überstiegen die Neuaufnahmen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 175,2 Mio. € die Rückzahlungen von 67,5 Mio. €.

Der Anstieg der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 6,6 Mio. € ist auf die ausstehenden Rechnungen im Zusammenhang mit den laufenden Bauprojekten zurückzuführen. Außerdem wurden Rückstellungen für Prozesskostenrisiken, vor allem aufgrund einer in Anspruch genommenen Bürgschaften in Höhe von 3,9 Mio. € gebildet.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2023 auf 212,8 Mio. € (Vj. 379,0 Mio. €). Der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 26,5% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 15,4% aufgrund des gesunkenen Konzernergebnisses.

2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2023 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einer Abnahme der Zahlungsmittel zum 31. Dezember 2023, maßgeblich verursacht durch Mittelabflüsse im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, die auf den weiteren Aufbau von Vorratsvermögen und die Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen sind. Positiv wirkten dabei Einzahlungen aufgrund von erhaltenen Zuschüssen der öffentlichen Hand für die Projektentwicklung SoHo Mannheim. Gleichzeitig ergaben sich Mittelzuflüsse im Rahmen der Finanzierungstätigkeit durch die Aufnahme von Projektfinanzierungen. Hierbei wirkten sich allerdings Belastungen aufgrund gestiegener Zinsen negativ aus.

Im Geschäftsjahr 2023 führten zudem ursprünglich geplante, aber schlussendlich nicht realisierte Verkaufstransaktionen und ausgebliebene Zahlungseingänge aus Darlehensforderungen zu einer angespannten Liquiditätslage. Die GATEWAY ist daher in Einzelfällen mit Stundungsanträgen auf Gläubiger zugegangen und konnte Ratenvereinbarungen verhandeln und somit ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

Zurzeit befinden sich wesentliche Finanzierungsverträge des Konzerns in Rückführungs- und Prolongationsverhandlungen mit den Finanzierungspartnern. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die in Abschnitt 3.2.2 unter Finanzierungsrisiko ausgeführten Sachverhalte.

—

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-101.742	-135.403
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-11.022	40.889
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	112.548	87.008
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	-216	-7.506
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	-614	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente zum 01. Januar	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente zum Periodenende	8.121	8.951

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 101,7 Mio. €. Der Mittelabfluss verminderte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 33,7 Mio. €, was insbesondere auf den Zufluss von erhaltenen Zuschüssen der öffentlichen Hand für die Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 30,2 Mio. € zurückzuführen ist. Die zahlungswirksame Ausweitung des Vorratsvermögens um 170,1 Mio. € (Vj. 124,7 Mio. €) ist durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen. Gleichzeitig ergaben sich zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund von Erhöhungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 10,4 Mio. € aufgrund von Bauaktivitäten.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 11,0 Mio. € (Vj. Zufluss 40,9 Mio. €) beinhaltete im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien von 10,9 Mio. €. In der Vorjahresperiode ergab sich noch ein Zahlungszufluss aus der im dritten Quartal 2022 für 41,2 Mio. € veräußerten und unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Bestandsimmobilie in Leipzig.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 112,5 Mio. € (Vj. 87,0 Mio. €) begründet sich im Wesentlichen durch den Saldo aus Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 175,2 Mio. € und der Rückzahlung von Finanzkrediten von 67,5 Mio. €.

Mit den Kreditmitteln wurden vor allem die fortschreitenden Bauaktivitäten und der Kaufpreis eines Grundstückes für die Projektentwicklung SoHo Mannheim finanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 67,5 Mio. € aus. In der Vorjahresperiode waren Einzahlungen aus der Refinanzierung des Ankaufs einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

Die Darlehen sind sowohl fest als auch variabel verzinst. Die fest verzinslichen Darlehen haben einen Zinssatz zwischen 1,50% (Vj. 2,35%) und 20,0% (Vj. 20,0%) und gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

Insgesamt betrug der Nettoabfluss aufgrund der beschriebenen Cashflows im Geschäftsjahr 0,2 Mio. €. Außerdem ergaben sich aufgrund einer veräußerten Tochtergesellschaft konsolidierungskreisbedingte Veränderungen des Finanzmittelfonds in Höhe von –0,6 Mio. €. Beides führte dazu, dass die liquiden Mittel auf 8,1 Mio. € zum 31. Dezember 2023 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 hatten die liquiden Mittel 9,0 Mio. € betragen. Neben der freien Liquidität bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 173,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 270,6 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr weitere Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien eingegangen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 8,5 Mio. € an Bürgschaften in Anspruch genommen, von denen 3,5 Mio. € mit Rückgriffsansprüchen durch eine nahestehende Partei gesichert waren. Die Inanspruchnahme der verbleibenden Bürgschaften und Garantien wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als grundsätzlich unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe 7.2.

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.

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 zum einen 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. Kautionen 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 Refinanzierungen ergeben, wenn ein Unternehmen nicht mehr in der Lage ist, die finanziellen Mittel zu beschaffen, die es zur Begleichung der finanziellen Verpflichtung benötigt.

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 810,1 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 656,8 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 119,6 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 502,1 Mio. € stehen den Darlehensgebern Sicherheiten durch Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierungen erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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 Eigenmittelinbringungsverpflichtungen 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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.

Die Änderung der vertraglichen Bedingungen führte zu einer wesentlichen Änderung der vertraglichen Zahlungsströme und damit zu einer Ausbuchung der Altverbindlichkeit und der Einbuchung der neuen, geänderten Verbindlichkeit. Aus dem Geschäftsvorfall resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Modifikationsergebnis von insgesamt 31.913 Tsd. €, das unter den Zinserträgen im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

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 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, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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 besicher-

tes 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 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Zusammenfassung:

Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen 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 aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer angespannten Liquiditätssituation. 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 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 wesentlich.

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 Gesellschaft 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 Insiderverhalten

Aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung unterliegt GATEWAY gesteigerten Publikationspflichten und den Regularien zu Insiderverhalten. Verletzungen von Publikationspflichten und Insiderverhalten können zu erheblichen Sanktionen der Aufsichtsbehörden führen. Um dem Risiko aus der Verletzung der Publikationspflichten und Insiderverhalten 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 Redevlopment von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Den im Vergleich zu einer nicht-denkmalschutzgeschützten 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 gewinnen 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 Finanzierungen und Liquidität den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit gefährdende Einflüsse und schätzt die Risikolage als wesentlich ein. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet. Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des

Konzerns wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

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 Bundesdurchschnitt (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 Marktkennntnis 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 Konzernlagebericht 2022 und mit einer Ad-hoc-Mitteilung vom 24. April 2023 hat GATEWAY 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 Finanzforderungen 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. €.

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 Zinssätze 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 Reallohne 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 Vorjahresmonats. 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. Betroffenen 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 Belegung 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 Bestandhalter 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 Finanzierungskonditionen 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 Abnut-

zung) 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 Kaufpreisrückgänge ganz oder teilweise kompensiert. Dadurch werden mehr Haushalte gezwungen sein, eine Wohnung zu mieten statt zu kaufen.

4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

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. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

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 (EBT) 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.

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 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. Die Geschäftsleitung stellt schriftliche Grundsätze für die Gesamttriskosteuerung 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.

KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern 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 mindestens monatliche und rollierende Liquiditätsplanung der kurz- und mittelfristige Kapitalbedarf gesteuert.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für den Konzern 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. Der Konzern 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. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure des Konzerns 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 Konzerns 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 dem Konzern 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. Wir verweisen auf Anhangangabe 3.6.

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. Der Konzern 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 den Konzern 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.

Der Konzern 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.

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 im Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2.

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 ABERUFUNG 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

Abberufung 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 2023/1). 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 Laufzeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer, sinnvoller

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 gegeben werden, auszugeben sind;

- (cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensanteilen 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 Aktienausgabe 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 neh-

men 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.



KONZERNABSCHLUSS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 60 — Konzernbilanz
- 62 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 63 — Konzerneigenkapitalsveränderungsrechnung
- 64 — Konzernsegmentberichterstattung
- 66 — Konzernkapitalflussrechnung

- 68 — **KONZERNANHANG**
 - 68 — Berichtendes Unternehmen
 - 68 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - 83 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
 - 93 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
 - 94 — Segmentberichterstattung
 - 95 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
 - 115 — Sonstige Angaben

- 127 — **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**
- 128 — **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2023

KONZERNBILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2023

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	0	9.789
Sachanlagen	6.2	0	4
Renditeimmobilien	6.3	238.527	271.170
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	0	0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	142
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	64.057	5.946
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte		1.431	2.234
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13	9.940	10.270
		313.955	299.555
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.5	919.906	881.989
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	989	1.916
Laufende Ertragsteuerforderungen		229	2.140
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	74.119	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	67.478	71.957
Liquide Mittel	6.7	8.121	8.951
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.8	0	0
		1.070.842	1.131.995
		1.384.797	1.431.550

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.9	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.9	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.9	407.308	573.257
Nicht beherrschende Anteile	6.9	7.901	8.159
		212.842	379.049
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	119.135	383.841
Latente Ertragsteuerschulden	6.13	36.937	46.370
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		433	1.144
		156.505	431.355
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.10	3.881	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	810.147	432.020
Laufende Ertragsteuerschulden		6.557	5.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	161.113	154.466
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	32.038	27.237
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	1.714	1.599
		1.015.450	621.147
		1.384.797	1.431.550

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in Tsd. €	Anhang	2023	2022
		Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	6.14	18.765	10.331
Bestandsveränderungen	6.15	142.363	112.420
Sonstige betriebliche Erträge	6.18	10.295	14.204
Gesamtleistung		171.423	136.955
Materialaufwand	6.16	-125.990	-79.425
Personalaufwand	6.17	-5.217	-5.168
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.3/6.8	-52.533	-18.096
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.1/6.2	-9.912	-7.252
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.18	-120.647	-8.634
Betriebsergebnis		-142.876	18.380
Zinserträge	6.19	44.321	8.340
Zinsaufwendungen	6.19	-82.888	-60.599
Übriges Finanzergebnis		-13	-12
Finanzergebnis		-38.580	-52.271
Ergebnis vor Ertragsteuern		-181.456	-33.891
Ertragsteuern	6.20	10.247	2.224
Konzernergebnis		-171.209	-31.667
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		-171.209	-31.667
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.1	-165.939	-32.622
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-5.270	955
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	7.1	-0,92	-0,17
Ergebnis je Aktie (verwässert)		-0,92	-0,17

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis				
Stand 01.01.2022		186.764	-389.131	605.879	403.512	7.273	410.785	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	-32.622	-32.622	955	-31.667	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	0	0	-69	-69	
Stand 01.01.2023		186.764	-389.131	573.257	370.890	8.160	379.049	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	-165.939	-165.939	-5.270	-171.209	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	-10	-10	5.011	5.002	
Stand 31.12.2023		186.764	-389.131	407.308	204.941	7.901	212.842	

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG DER GATEWAY DER REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in Tsd. €	2023				
	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohnimmobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	10.229	7.685	851	0	18.765
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	2.988	0	9	-2.997	0
Umsatzerlöse	13.217	7.685	860	-2.997	18.765
Gesamtleistung	36.178	78.506	67.433	-10.694	171.423
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-168.646	12.351	18.902	-5.483	-142.876
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-52.533	0	0	0	-52.533
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	0	0	0	0	0
Wertminderungen	-9.911	-1	0	0	-9.912
EBIT adj.	-168.646	12.351	18.902	-5.483	-142.876
Zinserträge	20.962	0	32.800	-9.441	44.321
Zinsaufwendungen	-15.512	-17.056	-59.883	9.550	-82.901
EBT	-163.196	-4.705	-8.181	-5.374	-181.456
Ertragsteuern	8.575	-501	551	1.622	10.247
Segmentvermögen	592.415	309.741	720.910	-238.269	1.384.797
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	56	0	0	0	56
Segmentsschulden	413.714	313.615	672.113	-227.487	1.171.955

Vergleiche auch Anhangangabe Nr. 5

	2022				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	9.537	0	794	0	10.331
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	632	0	0	-632	0
Umsatzerlöse	10.169	0	794	-632	10.331
Gesamtleistung	11.334	61.328	72.717	-8.424	136.955
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-31.226	10.237	47.199	-7.830	18.380
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-18.096	0	0	0	-18.096
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-265	0	0	0	-265
Wertminderungen	-6.987	0	0	0	-6.987
EBIT adj.	-31.226	10.237	47.199	-7.829	18.381
Zinserträge	18.419	0	708	-10.787	8.340
Zinsaufwendungen	-13.642	-10.000	-47.744	10.787	-60.599
EBT	-26.449	237	163	-7.829	-33.878
Ertragsteuern	4.904	91	-4.997	2.226	2.224
Segmentvermögen	684.933	243.783	754.098	-261.053	1.421.761
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	80	0	0	0	80
Segmentsschulden	362.614	242.450	694.422	-246.985	1.052.501

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

in Tsd. €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		-171.209	-31.667
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6.1	0	65
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.2	0	274
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	52.533	15.496
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	6.8	0	2.600
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	0	284
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand		30.241	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-6.566	-9.207
Wertminderungen (Impairments)		139.872	6.913
Steueraufwendungen		-10.247	-2.224
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		0	26
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		1.280	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen		38.580	52.258
Veränderungen bei:			
Vorräte		-170.091	-124.710
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		1.068	-1.675
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		1.978	-11.079
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		11.192	5.415
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		10.428	-12.132
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		121	467
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		3.881	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-1.373	-1.068
Gezahlte Zinsen		-34.204	-24.057
Erhaltene Ertragsteuern		2.038	2.280
Gezahlte Ertragsteuern		-1.264	-3.662
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-101.742	-135.403
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Immobilien)		0	41.200
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-10.936	-206
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-65	-83
Erwerb von Sachanlagen		-21	-107
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		0	85
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-11.022	40.889
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		175.218	187.482
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-156	-348
Rückzahlungen von Darlehen		-67.514	-100.126
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von nicht beherrschenden Anteilen		5.000	0
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		112.548	87.008
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		-216	-7.506
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		-614	0
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		8.121	8.951



KONZERNANHANG

DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 126 Mio. € (zum 29. Dezember 2023) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 31. Dezember 2023) inklusive der gesicherten Pipeline über 5 Mrd. €.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichtes Frankfurt am Main unter HRB 93304 eingetragene GATEWAY hat ihren Sitz in Frankfurt am Main, Deutschland. Die Anschrift des Hauptsitzes der Geschäftstätigkeit lautet seit 2021 Hardenbergstraße 28a, 10623 Berlin.

Die Aktien von GATEWAY sind seit der Zulassung am 12. April 2019 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Insofern stellt GATEWAY eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften dar.

Der Konzernabschluss wurde am 23. September 2024 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 23. September 2024 zur Offenlegung genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrunde liegenden wesentlichen Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden wiedergegeben.

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2023 wurde nach den zum 31. Dezember 2023 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS, einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die handelsrechtlichen Vorgaben nach §315e Abs. 1 HGB berücksichtigt worden.

Die Anforderungen der IFRS wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns. Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Nach dem Periodisierungsprinzip sind Aufwendungen und Erträge unabhängig von ihrer Zahlung den jeweiligen Perioden zugeordnet.

Der Abschluss wurde auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien) sowie Eigenkapitalinvestments, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

Die der Aufstellung des Abschlusses nach IFRS zugrunde gelegten Schätzungen und Annahmen wirken sich auf die Bewertung von Vermögenswerten und Schulden, die Angabe von Eventualforderungen und -verbindlichkeiten zu den jeweiligen Bilanzstichtagen sowie auf die Höhe von Erträgen und Aufwendungen der Berichtsperiode aus. Obwohl diese Annahmen und Schätzungen nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf Basis der laufenden Ereignisse und Maßnahmen erfolgten, können die tatsächlichen Ergebnisse letztendlich von diesen Einschätzungen abweichen.

Die Bewertung geht weiterhin von der Prämisse der Unternehmensfortführung aus.

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 810,1 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 656,8 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 119,6 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 502,1 Mio. € stehen den Darlehensgebern Sicherheiten durch Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierung erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmensfähigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Rea-

lisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

Alle Beträge werden grundsätzlich in Tausend Euro (Tsd. €) angegeben, sofern nichts anderes vermerkt ist. Durch die Darstellung in Tsd. € kann es sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen zu Rundungsdifferenzen kommen.

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

A. IM GESCHÄFTSJAHR ERSTMALS ANZUWENDEDE NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt
IFRS 17	Neuer Standard „Versicherungsverträge“
Änderungen an IFRS 17	Versicherungsverträge, Erstmalige Anwendung vom IFRS 17 und IFRS 9 (Vergleichsinformationen)
Änderungen an IAS 1	Abgabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden (IFRS-Leitliniendokument 2) herausgegeben
Änderungen an IAS 8	Definition von Rechnungslegungsbezogene Schätzungen
Änderungen an IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Schulden beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen Internationale Steuerreform – Säule 2-Modellregeln: Ausnahme von den Vorschriften in diesem Standard, nach der ein Unternehmen keine aktiven und passiven latenten Steuern im Zusammenhang mit den Ertragsteuern der zweiten Säule der OECD bilanziert und keine Angabe dazu leistet.

Aus der Anwendung der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ergeben sich für die Gesellschaft keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

B. NICHT ANGEWENDETE STANDARDS UND INTERPRETATIONEN (VERÖFFENTLICHT, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEDE BZW. ZUM TEIL IN DER EU NOCH NICHT ANZUWENDEDE)

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-leaseback-Transaktion	01.01.2024
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig und langfristige Verbindlichkeiten mit Covenants	01.01.2024
Änderungen an IAS 7/IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7). Qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten	01.01.2024
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit	01.01.2025
IFRS 18	Darstellungen und Angaben im Abschluss	01.01.2027
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	01.01.2027

Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmals verpflichtend sind. Die Auswirkungen der bereits in EU-Recht aufgenommenen, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards sowie der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen werden derzeit noch geprüft. Bislang erwartet die Gesellschaft aber keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.3 GRUNDLAGEN DER KONSOLIDIERUNG

A. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

i. Unternehmenserwerbe

Die Bilanzierung erworbener Tochterunternehmen erfolgt in Übereinstimmung mit IFRS 3 nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegebenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen bzw. übernommenen Schulden zum Erwerbsstichtag. Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Der Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäfts- oder Firmenwert (Goodwill) angesetzt. Jeder entstandene Geschäfts- oder Firmenwert wird jährlich oder bei Vorliegen etwaiger Anhaltspunkte auf Wertminderung überprüft (siehe Anhangangabe 2.7). Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der negative Unterschiedsbetrag direkt in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Transaktionskosten werden sofort als Aufwand erfasst.

ii. Tochterunternehmen

In den Konzernabschluss werden alle Tochterunternehmen der GATEWAY einbezogen, soweit sie nicht für die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind. Bei den Tochterunternehmen handelt es sich um Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Beherrschung wird angenommen, wenn das eine Unternehmen die Verfügungsgewalt über die maßgeblichen Tätigkeiten des anderen Unternehmens hat, Anrechte auf die variablen Rückflüsse aus dem anderen Unternehmen hat und mit seiner Verfügungsgewalt diese Rückflüsse beeinflussen kann.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Möglichkeit der Beherrschung auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Möglichkeit der Beherrschung nicht mehr gegeben ist.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochtergesellschaften wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Anwendung der Grundsätze für eine zeitraumbezogene Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Vorliegen eines Verkaufsvertrages für in der Entwicklung befindliche Immobilien.

iii. Nicht beherrschende Anteile

Nicht beherrschende Anteile werden zum Erwerbszeitpunkt zunächst mit ihrem entsprechenden Anteil am identifizierbaren Nettovermögen des erworbenen Unternehmens bewertet.

Der Erwerb und Verkauf weiterer Anteile an Tochterunternehmen wird, sofern sich dadurch der Status als Tochterunternehmen nicht verändert, als erfolgsneutrale Eigenkapitaltransaktion als Auszahlungen an außenstehende Gesellschafter bilanziert (sogenannter „Unternehmenserwerb ohne Statuswechsel“). Die sich hieraus ergebenden Unterschiedsbeträge werden mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

iv. Verlust der Beherrschung

Verliert der Konzern die Beherrschung über ein Tochterunternehmen, bucht er die Vermögenswerte und Schulden des Tochterunternehmens und alle zugehörigen, nicht beherrschenden Anteile und andere Bestandteile am Eigenkapital aus. Jeder entstehende Gewinn oder Verlust wird erfolgswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Jeder zurückbehaltene Anteil an dem ehemaligen Tochterunternehmen wird zum beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt des Verlustes der Beherrschung bewertet.

v. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Assoziierte Unternehmen sind solche Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss nehmen kann, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn der GATEWAY direkt oder indirekt ein Stimmrechtsanteil von mindestens 20% oder mehr zusteht.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt, wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden unter der Anwendung der Equity-Methode bilanziert und bei Erwerb mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden mit dem Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns an einem auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen inklusive anderer ungesicherter Forderungen entspricht bzw. diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das Unternehmen Zahlungen geleistet.

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzern einheitliche Bilanzierung zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Anwendung der Grundsätze für eine zeitraumbezogene Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Vorliegen eines Verkaufsvertrages für in der Entwicklung befindliche Immobilien. Soweit eine auf der Equity-Methode konsolidierte Gesellschaft über Unterbeteiligungen verfügt, erfolgt die Einbeziehung auf der Grundlage einer Vorkonsolidierung, soweit dies die verfügbaren Informationen zulassen. Außerdem erfolgt jährlich ein Wertminderungstest. Nähere Informationen zum Wertminderungstest sind in Anhangangabe 2.7 zu finden.

vi. Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

Konzerninterne Forderungen und Verbindlichkeiten sowie Erträge und Aufwendungen werden gegeneinander aufgerechnet. Konzerninterne Transaktionen, Salden und Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen sind eliminiert. Nicht realisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen und auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen werden entsprechend dem Anteil des Konzerns an den assoziierten Unternehmen eliminiert. Nicht realisierte Verluste werden ebenfalls eliminiert, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswertes hin.

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis der GATEWAY umfasste in der Berichtsperiode 2023 neben der Gateway Real Estate AG 76 (Vj. 80) Tochterunternehmen. Davon haben 72 (Vj. 76) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 4 (Vj. 4) im Ausland.

Zum 31. Dezember 2023 war unverändert zum Vorjahr noch ein assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 6.4.

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften entspricht der Abschlussstichtag dem des Mutterunternehmens. Die in den Konzernabschluss einbezogenen

Personenhandelsgesellschaften sind nach §264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

Unverändert zum Vorjahr wurde eine Gesellschaft (ГТУ Betriebsvorrichtung GmbH, Eschborn) mit untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Für eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns verweisen wir auf die Anhangangabe 7.7.

C. VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES Entkonsolidierung der ske Immo Sulzbach GmbH

Mit Schreiben vom 21. März 2023 wurden die Stimmrechtsanteile an der Gesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH an den Gläubiger übertragen. Die Gesellschaft wurde zum 20. Februar 2023 infolge der fehlenden Kontrolle entkonsolidiert.

Mit Abgang der Gesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH kommt es zu einer Reduktion des Vorratsvermögens in Höhe von 54.748 Tsd. €. Weitere bilanzielle Auswirkungen betreffen die sonstigen Vermögenswerte. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhen sich aufgrund verbleibender Forderungen in Höhe von 61.272 Tsd. €. Aktive latente Steuern reduzieren sich im Konzern um 3.012 Tsd. €. Insgesamt ergibt sich kein ergebniswirksamer Entkonsolidierungseffekt.

Anwachsung Gateway 1^{te} Bochum GmbH & Co. KG, Gateway 1^{te} Siegen GmbH & Co. KG, Gateway 1^{te} Düsseldorf GmbH & Co. KG

Mit Anwachsungsvertrag vom 20. März 2023 tritt die Komplementärin, Gateway Siebte GmbH, der Gesellschaften Gateway 1^{te} Bochum GmbH & Co. KG, Gateway 1^{te} Siegen GmbH & Co. KG und Gateway 1^{te} Düsseldorf GmbH & Co. KG aus den Gesellschaften aus. Mit Austritt der Komplementärin wächst das gesamte Vermögen der Gesellschaften auf die Kommanditistin, Gateway Achte GmbH, an. Die Transaktion hat auf Konzernebene keine bilanziellen Auswirkungen.

Anwachsung S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG

Mit Anwachsungsvertrag vom 27. September 2023 tritt die Komplementärin, Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH, der Gesellschaft S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG aus der Gesellschaft aus. Mit Austritt der Komplementärin wächst das gesamte Vermögen der Gesellschaft auf die Kommanditistin, Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, an. Die Transaktion hat auf Konzernebene keine bilanziellen Auswirkungen.

Verschmelzung Gateway Fünfte GmbH

Mit Handelsregistereintragung vom 03. April 2023 wurde die Gesellschaft Gateway Fünfte GmbH auf die Gesellschaft Gateway Achte GmbH verschmolzen. Die Transaktion hat auf Konzernebene keine bilanziellen Auswirkungen.

Anteilsveräußerung der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 31. Oktober 2023 wurde die Gesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 22.475 € veräußert und die Gesellschaft wurde infolgedessen entkonsolidiert. Bilanziell wirkte sich der Abgang der Gesellschaft aus dem Konsolidierungskreis in Höhe von 8.569 Tsd. € im Bereich Vorratsvermögen und 7.940 Tsd. € im Bereich der Finanzverbindlichkeiten aus. Das Entkonsolidierungsergebnis beträgt –1.257 Tsd. €.

Gründung neuer Projektentwicklungsgesellschaften

Zum Ankauf neuer Projektentwicklungsgrundstücke wurden die Gesellschaften Gateway Einundzwanzigste uG (haftungsbeschränkt), Gateway Zweiundzwanzigste uG (haftungsbeschränkt) und Gateway SoHo Sullivan Baufeld 10 GmbH & Co. KG im Geschäftsjahr 2023 neu gegründet. Zum Bilanzstichtag wurde aber noch keiner der für die Gesellschaften geplanten Projektankäufe vollzogen.

2.4 FUNKTIONALE WÄHRUNG

GATEWAY stellt ihren Konzernabschluss in Euro (€) auf. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften operieren, und ist daher deren funktionale Währung.

2.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A. GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

Der Geschäfts- oder Firmenwert errechnet sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmens über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbzeitpunkt und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt die erwarteten Synergieeffekte aus dem Unternehmenszusammenschluss für die Gruppe von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (zGE) dar, die dem Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet wird.

Der Geschäfts- oder Firmenwert unterliegt keiner planmäßigen Abschreibung, sondern wird einem jährlichen Wertminderungstest nach IAS 36 unterzogen. Eine Überprüfung wird außerdem vorgenommen, wenn Ereignisse oder Umstände eintreten, die auf eine Wertminderung hindeuten. Informationen zur Durchführung von Wertminderungstests sind in Anhangangabe 2.7 „Wertminderung von nicht finanziellen Vermögenswerten“ zu finden.

B. SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Hierunter fällt im Wesentlichen gekaufte und selbst erstellte Software. Sie wird mit den Anschaffungskosten aktiviert und linear über die jeweilige Nutzungsdauer abgeschrieben. Die Nutzungsdauer für gekaufte und selbst erstellte Software beträgt in der Regel ein bis fünf Jahre.

2.6 SACHANLAGEN

Die Sachanlagen werden mit ihren Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Abschreibungen und Wertminderungsaufwendungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen linear unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwertes und Zugrundelegung folgender wesentlicher Nutzungsdauern:

- IT-Hardware: 3 bis 5 Jahre
- Mietereinbauten und Büroausstattung: 5 bis 23 Jahre

Die Restwerte und die wirtschaftlichen Restnutzungsdauern werden zu jedem Bilanzstichtag überprüft und gegebenenfalls angepasst. Nachträgliche Anschaffungs- oder Herstellungskosten werden nur dann aktiviert, wenn es wahrscheinlich ist, dass der Gesellschaft daraus zukünftig ein wirtschaftlicher Nutzen zufließen wird. Alle anderen Reparaturen und Wartungen werden in dem Geschäftsjahr aufwandswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst, in dem sie angefallen sind. Sofern der Buchwert eines Vermögenswertes seinen geschätzten erzielbaren Betrag übersteigt, wird auf diesen Betrag abgeschrieben. Gewinne und Verluste aus dem Abgang von Sachanlagen werden durch einen Vergleich des Veräußerungserlöses mit dem Buchwert zuzüglich direkt zurechenbarer Veräußerungskosten ermittelt und im betrieblichen Ergebnis erfasst.

2.7 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer (z.B. Geschäfts- oder Firmenwert) sowie solche Vermögenswerte, die noch nicht in Betrieb genommen werden können, werden immer dann, wenn ein Anhaltspunkt für eine Wertminderung vorliegt, mindestens jedoch einmal jährlich auf Wertminderung geprüft. Sachanlagen und sonstige immaterielle Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihre Buchwerte möglicherweise nicht erzielbar sind.

Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (zGE) zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, wird den zGEs oder Gruppen von zGEs zugeordnet, von denen erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes oder einer zGE entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Der Konzern bestimmt grundsätzlich den jeweiligen erzielbaren Betrag zunächst als Nutzungs-

wert und vergleicht diesen mit den entsprechenden Buchwerten (einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte). Die zGES entsprechen grundsätzlich den einzelnen Projekten bzw. Immobilien.

Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages ergebniswirksam – ausgenommen bei Vermögenswerten, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind und bei welchen der Wertminderungsaufwand die Neubewertungsrücklage reduzieren würde – erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Der Konzern führt für den Geschäfts- oder Firmenwert jährlich zum 30. September und immer, wenn Indikatoren einer möglichen Wertminderung vorliegen, eine Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene der Gruppen von zGES, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, durch. Wenn der Buchwert der Gruppe von zGES einschließlich des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes ihren erzielbaren Betrag übersteigt, muss die Differenz von dem der Gruppe von zGES zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert in Form eines Wertminderungsaufwands abgezogen werden. Sofern die Wertminderung der Gruppe von zGES den Buchwert des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes übersteigt, so ist diese zusätzliche Wertminderung anteilig von den Buchwerten der übrigen der Gruppe von zGES zugeordneten Vermögenswerte abzusetzen. Der Buchwert eines Vermögenswertes darf jedoch nicht unter seinen Nutzungswert, seinen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder unter null fallen.

Der Nutzungswert zum 30. September für den Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwertes wird durch Diskontierung der erwarteten künftigen Cashflows aus der fortgeführten Nutzung der zGES mit einem risikoadjustierten Zinssatz ermittelt. Die zukünftigen Cashflows werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Durchführung des Wertminderungstests gültigen, vom Management verabschiedeten mittelfristigen 5-Jahres-Planung bestimmt. Diese Planung basiert auf Erwartungen im Hinblick auf zukünftige Marktanteile, die allgemeine Entwicklung der jeweiligen Märkte sowie die Profitabilität der Projekte und deren Laufzeit. Die gerundeten, spezifisch für die jeweilige Gruppe von zGES ermittelten, zur Diskontierung der Cashflows herangezogenen risikoadjustierten Zinssätze basieren auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten und betragen 8,36% (Vj. 4,93%) nach Steuern für die Gruppe von zGES „Bestandsimmobilien“ und 9,97% (Vj. 6,17%) nach Steuern für die Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“.

Deren Ermittlung erfolgt auf Basis des Capital-Asset-Pricing-Modells unter Berücksichtigung der aktuellen Markterwartungen. Zur Ermittlung des risikoadjustierten Zinssatzes für Zwecke des Wertminderungstests werden spezifische Peer-Group-Informationen für Beta-Faktoren, Kapitalstrukturdaten sowie der Fremdkapitalkostensatz verwendet. Die Ermittlung des erzielbaren Wertes ist gemäß IFRS 13 der Hie-

rarchiestufe 3 (siehe Anhangangabe 3.3 Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7) der Bewertungskategorien für die Ermittlung beizulegender Zeitwerte zuzuordnen. Darüber hinaus werden verschiedene Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Diese zeigen, dass auch bei gegenüber der ursprünglichen Planung ungünstigen Prämissen für zentrale Einflussfaktoren kein Wertminderungsbedarf besteht.

Ist der Nutzungswert niedriger als der Buchwert, wird zur Bestimmung des erzielbaren Betrags zusätzlich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Wertminderungen werden unter dem Posten „Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“ in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

Nicht finanzielle Vermögenswerte, außer dem Geschäfts- oder Firmenwert, die von einer Wertminderung betroffen waren, werden zu jedem Geschäftsjahresende auf mögliche Wertaufholungen geprüft. Bei Wertaufholungen erfolgen Zuschreibungen höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist von Wertaufholungen ausgeschlossen.

2.8 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

GATEWAY klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (fertiggestellte bzw. in Entwicklung befindliche Renditeimmobilien), als Vorratsimmobilien oder als selbst genutzte Immobilien im Sachanlagevermögen.

Unter den Renditeimmobilien werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Bei einer gemischten Nutzung durch den Eigentümer und von Dritten wird der selbst genutzte Teil separat in der Bilanz ausgewiesen, sofern eine Aufteilung rechtlich erfolgen kann und der Anteil nicht von unwesentlichem Umfang ist.

Umgliederungen in (oder aus) als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden nur bei Vorliegen einer Nutzungsänderung vorgenommen. Bei einer Umgliederung von einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in eine vom Eigentümer selbst genutzte Immobilie wird diese im Rahmen der Folgebewertung mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung angesetzt. Zum Vorgehen bei der Bewertung von aus dem Vorratsvermögen umgegliederten Immobilien verweisen wir auf die Anhangangabe 6.3.

Immobilien, die langfristig gehalten werden sollen, jedoch nicht die Voraussetzungen einer Renditeimmobilie nach den Kriterien des IAS 40 erfüllen, werden unter den Sachanlagen ausgewiesen.

Als Vorratsimmobilien werden Immobilien ausgewiesen, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen.

Bei den Renditeimmobilien bestehen keine Vertriebsaktivitäten. Sie sollen mittel- bis langfristig im Bestand gehalten und vermietet bzw. zu Wertsteigerungszwecken gehalten werden.

Die Renditeimmobilien werden bei erstmaliger Bewertung zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Nebenkosten bewertet. Im Rahmen der Folgebewertung werden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien unter Berücksichtigung des entsprechenden Steuereffekts zu beizulegenden Zeitwerten angesetzt, die die Marktbedingungen am Bilanzstichtag widerspiegeln. Ein Gewinn oder Verlust aus der Änderung der beizulegenden Zeitwerte wird in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Nachträgliche Kosten für den Aus- und Umbau der Immobilie werden berücksichtigt, soweit diese zu einer Steigerung des beizulegenden Zeitwertes der Immobilie beitragen.

Als zusätzliche Prämisse ist bei der Bewertung der Renditeimmobilien von der bestmöglichen Verwendung eines Objektes auszugehen. Geplante Nutzungsänderungen werden bei der Bewertung berücksichtigt, sofern die technische Durchführbarkeit, die rechtliche Zulässigkeit und die finanzielle Machbarkeit gegeben sind.

Eine Bewertung der Immobilienbestände erfolgt jährlich zum 31. Dezember. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten eines unabhängigen, externen Sachverständigen mit Hilfe anerkannter Bewertungsverfahren. Die beauftragten unabhängigen Sachverständigen verfügen über entsprechende berufliche Qualifikationen und Erfahrungen zur Durchführung der Bewertung. Die Gutachten basieren auf Informationen, die durch die Gesellschaft zur Verfügung gestellt werden, z.B. aktuelle Mieten, Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, der aktuelle Leerstand, sowie Annahmen des Gutachters, die auf Marktdaten basieren und auf Basis seiner fachlichen Qualifikation beurteilt werden, z.B. künftige Marktmieten, typisierte Instandhaltungs- und Verwaltungskosten, strukturelle Leerstandsquoten oder Kapitalisierungszinssätze.

Die dem Gutachter zur Verfügung gestellten Informationen und die getroffenen Annahmen sowie die Ergebnisse der Immobilienbewertung werden durch die Gesellschaft analysiert.

2.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Ein Finanzinstrument gemäß IAS 32 Finanzinstrumente: Darstellung ist ein Vertrag, der gleichzeitig bei dem einen Unternehmen zu einem finanziellen Vermögenswert und bei dem anderen Unternehmen zu einer finanziellen Verbindlichkeit oder einem Eigenkapitalinstrument führt.

Finanzielle Vermögenswerte werden bei der erstmaligen Erfassung in die folgenden Bewertungskategorien unterteilt:

- zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte (AmC),
- erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtOCI),
- erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte (FVtPL).

Die Klassifizierung ist abhängig vom Geschäftsmodell des Unternehmens für die Steuerung der finanziellen Vermögenswerte und von den vertraglichen Zahlungsströmen.

Der Konzern bewertet seine finanziellen Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten, wenn beide der folgenden Bedingungen erfüllt sind und diese nicht als FVtPL designiert wurden:

- Der finanzielle Vermögenswert wird im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten, dessen Zielsetzung darin besteht, finanzielle Vermögenswerte zur Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows zu halten, und
- die Vertragsbedingungen führen zu Cashflows, die ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen.

Finanzielle Vermögenswerte des Konzerns, die in diese Bewertungskategorie fallen, sind Forderungen aus Lieferungen und Leistungen, sonstige finanzielle Vermögenswerte sowie Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente.

Vermögenswerte, die die Kriterien der Kategorie „zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet“ und der Kategorie „FVtOCI“ nicht erfüllen, werden in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert“ (FVtPL) eingestuft.

In der Berichts- und Vergleichsperiode fallen in die Kategorie „erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewertet“ (FVtPL) die Eigenkapitalinvestments des Konzerns. Von dem Wahlrecht sonst zu fortgeführten Anschaffungskosten oder zu FVtOCI zu bilanzierenden Finanzinstrumenten zu FVtPL einzustufen, macht der Konzern keinen Gebrauch.

Finanzielle Vermögenswerte werden nach der erstmaligen Erfassung nicht reklassifiziert, es sei denn, der Konzern ändert sein Geschäftsmodell zur Steuerung der finanziellen Vermögenswerte. In diesem Fall werden alle betroffenen finanziellen Vermögenswerte am ersten Tag der Berichtsperiode reklassifiziert, die auf die Änderung des Geschäftsmodells folgt. In der Berichts- wie auch in der Vergleichsperiode hat der Konzern keine Reklassifizierung finanzieller Vermögenswerte vorgenommen.

Beim erstmaligen Ansatz bewertet der Konzern einen finanziellen Vermögenswert zum beizulegenden Zeitwert und im Falle eines in der Folge nicht erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerts zuzüglich der direkt auf den Erwerb dieses Vermögenswerts entfallenden Transaktionskosten. Transaktionskosten von erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert bewerteten finanziellen Vermögenswerten werden in der Gewinn- und Verlustrechnung als Aufwand erfasst. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungskomponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und ausgegebene Schuldverschreibungen werden ab dem Zeitpunkt angesetzt, zu dem sie entstanden sind. Alle anderen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden erstmals am Handelstag erfasst, wenn das Unternehmen Vertragspartei nach den Vertragsbestimmungen des Instruments wird.

Die Folgebewertung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten Anschaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst. Die Zinserträge werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Betriebsergebnis erfasst. Eigenkapitalinvestments zu FVtPL werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Dividenden werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst.

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transaktion überträgt, in der auch alle wesentlichen, mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

Finanzielle Vermögenswerte und Verbindlichkeiten werden saldiert und in der Bilanz als Nettobetrag ausgewiesen, wenn der Konzern einen gegenwärtigen, durchsetzbaren Rechtsanspruch hat, die erfassten Beträge miteinander zu verrechnen und es beabsichtigt ist, entweder den Ausgleich auf Nettobasis herbeizuführen oder gleichzeitig mit der Verwertung des betreffenden Vermögenswertes die dazugehörige Verbindlichkeit abzulösen.

In der Berichts- sowie der Vergleichsperiode gibt es keine finanziellen Vermögenswerte und finanziellen Schulden, die auf dieser Basis saldiert werden. Darüber hinaus liegen im Konzern auch keine Global-Netting-Vereinbarungen oder ähnliche Vereinbarungen vor.

2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern beurteilt die Werthaltigkeit seiner zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell). Die Wertminderungsmethode ist grundsätzlich davon abhängig, ob eine signifikante Erhöhung des Kreditrisikos vorliegt.

Der Konzern bemisst die Wertberichtigungen in Höhe der über die Laufzeit zu erwartenden Kreditverluste, außer für die Wertberichtigungen bei Bankguthaben sowie sonstigen finanziellen Vermögenswerten, bei denen sich das Ausfallrisiko seit dem erstmaligen Ansatz nicht signifikant erhöht hat oder für die ein geringes Kreditrisiko vorliegt. Das Kreditrisiko ist als niedrig anzusehen, wenn der Kreditnehmer problemlos zur Erfüllung seiner kurzfristigen vertraglichen Zahlungsverpflichtungen in der Lage ist und keine Anzeichen darauf hindeuten, dass diese durch Änderungen der wirtschaftlichen und geschäftlichen Rahmenbedingungen langfristig und nachteilig verringert werden könnte. Entsprechend werden die Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten Zwölf-Monats-Kreditverlusts bemessen.

Bei Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wendet der Konzern den nach IFRS 9 zulässigen vereinfachten Ansatz an. Demnach sind die über die Laufzeit erwarteten Kreditverluste ab dem erstmaligen Ansatz der Forderungen zu erfassen.

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kreditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Der Konzern nimmt grundsätzlich an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Bei Vorliegen von mit Schuldnern ausgehandelten Zahlungsplänen und insbesondere erfolgten Zahlungseingängen werden auch bei Überfälligkeiten keine Wertberichtigungen gebildet, da der Konzern grundsätzlich unterstellt, dass die Vereinbarungen und Zahlungseingänge eine Werthaltigkeit der offenen Forderungen begründen. Diese Einschätzung unterliegt einer fortlaufenden Überwachung.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es entweder unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtungen vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass dieser auf Maßnahmen wie

die Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) zurückgreifen muss, oder wenn der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist.

Der Konzern schätzt zu jedem Abschlussstichtag ein, ob finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten in der Bonität beeinträchtigt sind. Dies ist zutreffend, wenn ein oder mehrere Ereignisse mit nachteiligen Auswirkungen auf die erwarteten zukünftigen Zahlungsströme des finanziellen Vermögenswertes eingetreten sind. Indikatoren dafür, dass ein finanzieller Vermögenswert in der Bonität beeinträchtigt ist, umfassen z.B. die folgenden beobachtbaren Daten:

- Vertragsbruch – das heißt, mehr als 90 Tage überfällig oder ausgefallen;
- signifikante finanzielle Schwierigkeiten des Schuldners oder
- (drohende) Insolvenz des Schuldners.

Wertminderungen auf finanzielle Vermögenswerte, die zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet sind, werden vom Bruttobuchwert der Vermögenswerte abgezogen.

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird abgeschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Vermögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Das ist in der Regel u.a. gegeben, wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten. Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abgeschriebenen Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen, um in Einklang mit der Konzernrichtlinie zu handeln.

2.11 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Immobilien, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Die Entwicklung von Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand stellt grundsätzlich einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten von GATEWAY dar. Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentrieren sich dabei die Entwicklungsaktivitäten auf ausgewählte Metropolregionen in Deutschland. Bei Entwicklungsprojekten beginnt der Entwicklungsprozess in der Regel mit dem Kauf der Immobilie und einer anschließenden Entmietungsphase, bevor die Bauphase beginnt.

Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ werden Wohngebäude und Quartiere in den Top-8-Städten in Deutschland (d.h. Berlin, Dresden, Köln, Frankfurt am Main und in ausgewählten Metropolregionen) entwickelt.

In der Bilanz werden die Vorratsimmobilien nach IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Herstellungskosten für die Immobilienentwicklungen umfassen die dem Entwicklungsprozess zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Sämtliche Kosten werden dabei über die Bestandsveränderung aktiviert.

Die Anschaffungskosten für die zum Verkauf bestimmten Immobilien setzen sich zusammen aus dem Kaufpreis der Immobilien und den direkt zurechenbaren Nebenkosten.

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Für diejenigen Vorratsimmobilien, deren Nettoveräußerungswert unter den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten liegt, wurden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen.

Der Großteil der gegenwärtigen Vorratsimmobilien wird nicht innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert. Dies geht einher mit der Tatsache, dass Immobilienentwicklungen in der Regel mehrere Jahre andauern.

Der Verkauf von Vorratsimmobilien wird grundsätzlich brutto in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen. Der Abgang der Vorratsimmobilie wird in der Bestandsveränderung erfasst und der dazugehörige Verkaufserlös stellt einen Umsatzerlös dar.

Insofern sich die Nutzungsabsicht einer Immobilie ändert, wird diese umgegliedert. Vergleiche dazu auch Anhangangabe 6.3.

2.12 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente des Konzerns werden als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert und beinhalten Barmittel und Sichteinlagen bei Banken.

2.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Sonstige Rückstellungen werden angesetzt, wenn der Gesellschaft aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist.

Die erwarteten künftigen Abflüsse werden mit einem aktuellen fristenkongruenten Zinssatz vor Steuern abgezinst, der die aktuellen Markterwartungen im Hinblick auf den Zinseffekt sowie die für die Schuld spezifischen Risiken widerspiegelt, wenn der Effekt wesentlich ist.

Wenn die Gesellschaft die Erstattung eines zurückgestellten Betrages erwartet (bspw. aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt sie den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Die Gesellschaft setzt eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte an, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung ist.

2.14 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns werden grundsätzlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Sie enthalten lediglich Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von Darlehen und Anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten. Bei ihrem erstmaligen Ansatz werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (unter Berücksichtigung von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Lediglich das Fremdkapital von nicht beherrschenden Anteilseignern ist erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bewertungsanpassungen des Kommanditanteils von nicht beherrschenden Anteilseignern bzw. der dafür erfassten finanziellen Verbindlichkeit sind damit erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

Gebühren für die Einrichtung von Kreditfazilitäten werden als Transaktionskosten im Rahmen des Kredits in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein Teil oder die gesamte Fazilität in Anspruch genommen wird. In diesem Fall wird die Gebühr bis zur Inanspruchnahme abgegrenzt. Für den Fall, dass keine Hinweise darauf bestehen, dass die Inanspruchnahme eines Teils oder der gesamten Fazilität wahrscheinlich ist, wird die Gebühr als Vorauszahlung für Finanzdienstleistungen aktiviert und über die Laufzeit der Fazilität amortisiert.

Bei Zugang von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt eine Untersuchung auf absaltungspflichtige eingebettete Derivate. Im Kontext der GATEWAY sind dies insbesondere in Anleihen oder Darlehensverträgen eingebettete Kündigungsoptionen in Verbindung mit Mindestverzinsungen. Liegt ein absaltungspflichtiges eingebettetes Derivat vor, so erfolgt im Zugangszeitpunkt eine ergebnisneutrale Abspaltung der eingebetteten Kündigungsrechte aus der Basisschuldkompo-

nente und zeitgleich ein Ansatz als derivativer Vermögenswert oder derivative Verbindlichkeit. Die vom Basisvertrag separierten, derivativen Finanzinstrumente sind der Kategorie FVtPL zuzuordnen und werden entsprechend ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Die Bewertung der eingebetteten Derivate erfolgt mittels finanzmathematisch anerkannten Optionspreismodellen. Zum Bilanzstichtag liegen derartige eingebettete Derivate nicht vor.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Ferner bucht der Konzern eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die Vertragsbedingungen geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant verschieden sind. In diesem Fall wird eine neue Finanzverbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Die Differenz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, die Begleichung der Verbindlichkeit auf einen Zeitpunkt mindestens zwölf Monate nach dem Bilanzstichtag zu verschieben.

2.15 FREMDKAPITALKOSTEN

Grundsätzlich gehören Fremdkapitalkosten, die direkt dem Erwerb, dem Bau oder der Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes zugeordnet werden können, zu den Anschaffungs- oder Herstellungskosten eines qualifizierten Vermögenswertes. Ein qualifizierter Vermögenswert ist ein Vermögenswert, für den ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen Zustand zu versetzen. Als beträchtlicher Zeitraum wird dabei ein Zeitraum angesehen, der größer ist als zwölf Monate. Sofern es wahrscheinlich ist, dass aus dem qualifizierten Vermögenswert ein künftiger wirtschaftlicher Nutzen erwächst und die Kosten verlässlich bewertet werden können, erfolgt die Aktivierung als Teil der Anschaffungs- und Herstellungskosten. Anlageerträge aus der vorübergehenden Zwischenanlage von Fremdmitteln, die speziell für die Beschaffung/Herstellung eines qualifizierten Vermögenswertes aufgenommen werden, mindern die für diesen qualifizierten Vermögenswert infrage kommenden aktivierbaren Fremdkapitalkosten. Im Bereich der in der Entwicklung befindlichen Immobilienvorräte erfolgt die Aktivierung von Bauzeitzinsen auf Basis des tatsächlich angefallenen Zinsaufwands. Die Aktivierung wird dabei als Bestandsveränderung erfasst und hat somit einen positiven Effekt auf das EBT und EBIT adjusted.

In der aktuellen Berichtsperiode wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 53.636 Tsd. € (Vj. 42.705 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. Analog dem Vorjahr konnten die im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Fremdkapitalkosten der Herstellung direkt zugeordnet und aktiviert werden. Die Zinssätze lagen 2023 zwischen 1,5% und 20,0% für die Darlehen gegenüber Dritten.

2.16 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

Der Ansatz und die Bewertung von laufenden und latenten Ertragsteuern im Konzern erfolgen gemäß IAS 12.

LAUFENDE STEUERN

Die laufenden Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Gesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Eine Saldierung von laufenden Ertragsteueransprüchen und -schulden erfolgt unter den Voraussetzungen des IAS 12.71.

LATENTE STEUERN

Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden für zukünftige Steuereffekte gebildet, die aus temporären Differenzen zwischen dem IFRS-Bilanzansatz von Vermögenswerten und Schulden und deren Steuerwert resultieren oder sich aus noch nicht genutzten steuerlichen Verlustvorträgen und Steuergutschriften ergeben. Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden grundsätzlich ergebniswirksam erfasst. Soweit sie sich jedoch auf Geschäftsvorfälle beziehen, die direkt im Eigenkapital berücksichtigt werden, sind die zugehörigen latenten Steuern ebenfalls direkt im Eigenkapital zu erfassen.

Sie werden mit den Steuersätzen bewertet, die voraussichtlich in der Berichtsperiode gelten, in der der entsprechende Vermögenswert realisiert oder die entsprechende Schuld erfüllt wird. Die Wirkung von Steuersatzänderungen auf latente Steuern wird in der Periode, in welcher die Änderung vom Gesetzgeber beschlossen wurde, im Steuerergebnis gebucht.

Latente Steueransprüche werden nur in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, mit denen die steuerlichen Verlustvorträge, Steuerguthaben oder steuerlich abzugsfähigen temporären Differenzen verrechnet werden können (IAS 12.24 und 12.34). Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den latenten Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit erhoben werden.

2.17 ERTRAGSREALISATION

IFRS 15 (Erlöse aus Verträgen mit Kunden) legt einen umfassenden Rahmen zur Bestimmung fest, ob, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt Umsatzerlöse erfasst werden.

Gemäß IFRS 15 wird der Umsatz auf der Grundlage der in einem Vertrag mit einem Kunden festgelegten Gegenleistung bemessen. Auf Basis des Fünf-Schritte-Modells wird bestimmt, in welcher Höhe und zu welchem Zeitpunkt oder über welchen Zeitraum die Umsatzerlöse zu erfassen sind. Das Grundprinzip des Fünf-Schritte-Modells dient der Darstellung der Umsatzerlöse in einer Form, die den Übergang der zugesagten Güter oder Dienstleistungen auf einen Kunden darstellt. Die Höhe der zu erfassenden Umsatzerlöse entspricht der Gegenleistung, auf die der Konzern für diese Güter oder Dienstleistungen einen vertraglichen Anspruch besitzt.

IFRS 15 definiert einen Vertrag als eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Verträge können schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis eines Unternehmens geschlossen werden. Unter bestimmten Umständen sind Verträge zusammenzufassen. Im zweiten Schritt identifiziert der Konzern die einzelnen Leistungsverpflichtungen. Grundsätzlich stellt eine Zusage immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Im dritten Schritt wird der Transaktionspreis bestimmt, der die Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Transaktionspreis der analysierten Verträge kann variable Komponenten beinhalten. Dies betrifft in der Vergangenheit einerseits vertraglich vereinbarte Kaufpreisminderungen bei Bauvorhaben. Andererseits haben Nebenkostenabrechnungen einen variablen Charakter, der auf Basis der Erwartungswertmethode ermittelt wird. Der Erwartungswert wird fortlaufend überprüft und korrigiert. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden und der Zahlung durch den Kunden überschreitet üblicherweise kein Jahr. Entsprechend wird die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst. In Schritt vier wird die Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen im Verhältnis ihrer Einzelveräußerungspreise aufgeteilt. Ein geeigneter Nachweis für den Einzelveräußerungspreis ist der Preis, zu dem der Konzern das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat. Soweit der Einzelveräußerungspreis nicht verlässlich beobachtbar und insoweit ermittelbar ist, wendet der Konzern den Expected-Cost-Plus-a-Margin-Ansatz nach IFRS 15.79(b) zur Bestimmung des Einzelveräußerungspreises an.

Die Umsatzerlöse werden gemäß der Erfüllung der bestehenden Leistungsverpflichtungen zu einem Zeitpunkt oder über den Zeitraum erfasst. Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse über einen Zeitraum, sofern die Voraussetzungen für einen zeitraumbezogenen Kontrollübergang gemäß IFRS 15.35 (a)–(c) erfüllt werden. Wird die Leistungsverpflichtung

nicht über einen Zeitraum erfüllt, so erfüllt der Konzern die Leistungsverpflichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt. Eine Leistungsverpflichtung wird durch die Übertragung der Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung erfüllt. Unter Verfügungsgewalt wird in diesem Zusammenhang die Möglichkeit verstanden, die Verwendung des Gutes oder der Dienstleistung zu bestimmen und dabei den wesentlichen Nutzen selbst zu vereinnahmen.

Die Erlöse aus dem Verkauf von Projekt- bzw. Renditeimmobilien werden zu dem Zeitpunkt erlöswirksam erfasst, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Käufer übertragen wird. Dies tritt in der Regel bei Übergang von Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr an den Grundstücken ein. Die Erträge aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien (Projektentwicklungen bzw. direkt zum Weiterverkauf bestimmte Immobilien) werden dabei als Umsatzerlöse ausgewiesen. Demgegenüber werden die Gewinne oder Verluste (Saldo aus Verkaufserlös abzgl. Buchwertabgang) aus dem Verkauf von Renditeimmobilien als sonstige betriebliche Erträge bzw. Aufwendungen ausgewiesen. Die realisierten Erlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Gegenleistung ist in der Regel nach Übergang der Renditeimmobilie fällig.

Wird ein bindender Kaufvertrag bereits vor Abschluss der Entwicklungsphase über eine Immobilie abgeschlossen (Forward Sale), erfolgt die Umsatzrealisierung in Abhängigkeit der Erfüllung der Leistungsverpflichtungen. Bezogen auf das zu übertragende Grundstück erfolgt bei Vorliegen einer separaten Leistungsverpflichtung die Umsatzrealisierung zeitpunktbezogen zu dem Zeitpunkt, zu dem die Verfügungsgewalt auf den Erwerber übertragen wird. Voraussetzung hierfür ist, dass der Erwerber über kein substanzielles Rücktrittsrecht nach Abschluss des Kaufvertrages mehr verfügt. Bezogen auf die Projektentwicklung/das Bauvorhaben erfolgt die Umsatzrealisierung zeitraumbezogen nach Maßgabe des festgestellten Leistungsfortschritts. Dieser wird auf der Grundlage der bereits angefallenen Baukosten im Verhältnis zu den geschätzten Gesamtkosten ermittelt (Cost-to-Cost-Method). Das im Konzern etablierte und durchgeführte Controlling der Bauprojekte ermöglicht dabei eine möglichst genaue Abschätzung und Relation der angefallenen Ist-Kosten sowie der geschätzten Gesamtkosten des Projekts. Der dem Vertragsverhältnis zugrunde liegende Transaktionspreis – nach Berücksichtigung variabler Komponenten, soweit einschlägig – wird im Verhältnis der Einzelveräußerungspreise zu den geschätzten Gesamtkosten auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen allokiert.

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrunde liegenden Mietverträgen definiert und beinhaltet keine variablen Gegenleistungen oder Finanzierungsbestandteile. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Erträge aus der Vermietung werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Im Gegensatz zu den Erlösen aus den Betriebskosten (Nicht-

Leasingkomponente) fällt der Vertragsbestandteil der Netto-Kalmmiete als Leasingverhältnis nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Zudem werden die Erlöse aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten gemäß IFRS 15.35(a) zeitraumbezogen erfasst, da dem Mieter der Nutzen aus der Dienstleistung gleichzeitig mit seiner Erbringung durch den Vermieter zufließt. Der Ausweis der Nebenkostenabrechnungen erfolgt gemäß IFRS 15 brutto, da GATEWAY für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und als Prinzipal agiert.

GATEWAY erbringt zudem Dienstleistungen in Form von Geschäftsbesorgungsverträgen. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Die Geschäftsbesorgungsverträge beinhalten verschiedene Meilensteine, an denen der Fertigstellungsgrad gemessen wird. Mit dem Erreichen eines vertraglich definierten Meilensteins überträgt der Konzern die Verfügungsgewalt über den Teilabschnitt und erlangt einen unbedingten Zahlungsanspruch auf die Gegenleistung. Der Transaktionspreis beinhaltet keine variablen Preisbestandteile und die Zeitspanne zwischen der Erbringung der Dienstleistung und der Zahlung ist kleiner als ein Jahr. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen werden zeitraumbezogen erfasst, da dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Diese Einschätzung beruht auf dem Tatbestand, dass ein anderes Unternehmen die bisherigen Leistungen im Wesentlichen nicht erneut erbringen müsste, wenn dieses andere Unternehmen die verbleibenden Leistungsverpflichtungen gegenüber dem Kunden erfüllen würde. Der Leistungsfortschritt wird auf Basis der Output-basierten Methode gemessen und beruht auf den Meilensteinen sowie den dazugehörigen Honoraren und vermittelt somit ein getreues Bild der Übertragung der Verfügungsgewalt.

Zinserträge vereinnahmt die Gesellschaft zeitproportional unter Berücksichtigung der Restschuld und des Effektivzinssatzes über die Restlaufzeit.

Die in den Vertragsverhältnissen enthaltenen Garantien und Gewährleistungen stellen keine separate Leistungsverpflichtung dar, da sie dem Kunden lediglich zusichern, dass das gelieferte Gut oder die Dienstleistung den vertraglich vereinbarten Spezifikationen entspricht (Assurance-Type-Warranty). Es bestehen keine Rücknahme-, Erstattungs- oder ähnliche Verpflichtungen.

Gemäß IFRS 15 hat die GATEWAY einen Vertragsvermögenswert auszuweisen, soweit sie bis zum Stichtag Leistungen aus Projektentwicklungen erbracht hat, die gegenüber dem Kunden noch nicht in Abrechnung gebracht worden sind. Der Konzern hat eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor der Konzern die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat.

Soweit der Konzern die Leistung erbracht und in Abrechnung gebracht hat, wird der unbedingte Anspruch der GATEWAY auf die zu zahlende Gegenleistung als Forderung ausgewiesen.

2.18 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

KURZFRISTIG FÄLLIGE LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Verbindlichkeiten für Löhne und Gehälter inklusive nicht-monetärer Leistungen, für den Jahresurlaub, die voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach Geschäftsjahresende, in dem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Leistungen erbracht haben, vollständig erfüllt werden, werden zum Ende der Berichtsperiode angesetzt und mit den Beträgen bewertet, die voraussichtlich zur Begleichung der Verpflichtung zu zahlen sind.

LEISTUNGEN AUS ANLASS DER BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSES

Leistungen aus Anlass der Beendigung des Arbeitsverhältnisses werden zum früheren der folgenden Zeitpunkte als Aufwand erfasst: wenn der Konzern das Angebot derartiger Leistungen nicht mehr zurückziehen kann oder wenn der Konzern Kosten für eine Umstrukturierung erfasst. Ist bei Leistungen nicht zu erwarten, dass sie innerhalb von zwölf Monaten nach dem Abschlussstichtag vollständig abgegolten werden, werden sie abgezinst.

2.19 LEASINGVERHÄLTNISSE

Bei Vertragsbeginn beurteilt GATEWAY, ob der Vertrag ein Leasingverhältnis begründet oder beinhaltet. Dies ist der Fall, wenn der Vertrag dazu berechtigt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswertes gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren. Um zu beurteilen, ob ein Vertrag das Recht zur Kontrolle eines identifizierten Vermögenswertes beinhaltet, legt GATEWAY die Definition eines Leasingverhältnisses nach IFRS 16 zugrunde.

a) Als Leasingnehmer

Am Bereitstellungsdatum oder bei Änderung eines Vertrages, der eine Leasingkomponente enthält, teilt GATEWAY das vertraglich vereinbarte Entgelt auf Basis der relativen Einzelveräußerungspreise auf.

Als Leasingnehmer erfasst GATEWAY am Bereitstellungsdatum einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstmalig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrunde liegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrunde liegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet, abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

Anschließend wird das Nutzungsrecht vom Bereitstellungsdatum bis zum Ende des Leasingzeitraums linear abgeschrieben. Ausnahmen bestehen für Mietverträge, in denen das Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögensgegenstand zum Ende der Laufzeit des Leasingverhältnisses auf den Konzern übergeht bzw. es wahrscheinlich ist, dass eine Kaufoption wahrgenommen wird. In diesem Fall wird das Nutzungsrecht über die Nutzungsdauer des zugrunde liegenden Vermögenswertes abgeschrieben, welche nach den Vorschriften für Sachanlagen ermittelt wird. Zusätzlich wird das Nutzungsrecht fortlaufend um Wertminderungen, sofern notwendig, berichtet und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit angepasst.

Erstmalig wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen abgezinst um den dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet. GATEWAY wendet in der Regel ihren Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz an. Dieser Grenzfremdkapitalzinssatz als risikoadjustierter Zinssatz wird laufzeit- und währungsspezifisch abgeleitet. Die Differenz hinsichtlich unterschiedlicher Zahlungsverläufe der Referenzzinssätze (endfällig) und der Leasingverträge (annuitär) wird anhand einer Durationsanpassung berücksichtigt.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer geänderten Index- oder Zinssatzänderung ergeben, wenn GATEWAY ihre Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.

Bei einer solchen Neubewertung der Leasingverbindlichkeit wird eine entsprechende Anpassung des Buchwertes des Nutzungsrechtes vorgenommen bzw. wird diese erfolgswirksam vorgenommen, wenn sich der Buchwert des Nutzungsrechtes auf null verringert hat.

In der Bilanz weist GATEWAY Nutzungsrechte, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen, in den Sachanlagen und Leasingverbindlichkeiten in den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten aus.

Ferner hat GATEWAY beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, deren Vermögenswerte weniger als 4.500 € betragen, sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse nicht anzusetzen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

b) Als Leasinggeber

Wenn GATEWAY als Leasinggeber auftritt, stuft sie bei Vertragsbeginn jedes Leasingverhältnis entweder als Finance-Lease- oder als Operate-Lease-Verhältnis ein. Zur Einstufung jedes Leasingverhältnisses hat GATEWAY eine Gesamteinschätzung vorgenommen, ob das Leasingverhältnis im Wesentlichen alle Risiken und Chancen, die mit dem Eigentum an dem zugrunde liegenden Vermögenswert verbunden sind, überträgt. Wenn dies der Fall ist, wird das Leasingverhältnis als Finance Lease eingestuft; wenn nicht, ist es ein Operate-Lease-Verhältnis. Im Rahmen dieser Beurteilung berücksichtigt der Konzern bestimmte Indikatoren – wie zum Beispiel, ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswertes umfasst.

GATEWAY agiert als Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betrifft dies die Entmietungsphase. Die Leasingverträge stellen Operate-Lease-Verhältnisse dar und die zugrunde liegenden Leasingzahlungen werden vom Konzern über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Ertrag in den Umsatzerlösen erfasst.

2.20 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSCHÜTTUNGEN

Der Konzern hält Anteile an Gesellschaften, an denen nicht beherrschende Anteilseigner beteiligt sind (Gateway Vierte GmbH, Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH). Bei diesen Gesellschaftsformen ist aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Anteil der nicht beherrschenden Anteile als Schuld zu bilanzieren.

Der Anteil der nicht beherrschenden Anteilseigner ist erfolgswirksam zum beizulegenden Zeitwert zu bewerten. Bewertungsanpassungen des Anteils von nicht beherrschenden Anteilseignern bzw. der dafür erfassten finanziellen Verbindlichkeit sind damit erfolgswirksam in der Gewinn- und Verlustrechnung zu erfassen.

2.21 KAPITALFLUSSRECHNUNG

Die Kapitalflussrechnung zeigt Herkunft und Verwendung der Geldströme. Dabei wird zwischen laufender Geschäfts-, Investitions- und Finanzierungstätigkeit unterschieden. Der zum Stichtag ausgewiesene Bestand an liquiden Mitteln setzt sich aus den Kassenbeständen und den Guthaben bei Kreditinstituten zusammen.

Die **Geldströme aus laufender Geschäftstätigkeit** werden ausgehend vom Konzerngesamtergebnis indirekt abgeleitet.

Die in der Überleitung vom Konzerngesamtergebnis zum Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesenen sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge entstanden vor allem im Zusammenhang mit nicht zahlungswirksamen Veränderungen von sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten.

In den sonstigen Änderungen ist das Modifikationsergebnis aus der Vertragsanpassung der Ankaufsfinanzierung für das Projekt SoHo Mannheim in Höhe von 31.913 Tsd. € enthalten. Des Weiteren erfolgte im Geschäftsjahr ein konsolidierungsbedingter Abgang von kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 7.940 Tsd. €.

Zwischen den beiden Posten „Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen“ und „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ kam es im Vorjahr zu einer nicht zahlungswirksamen Verrechnung in Höhe von 5.000 Tsd. €.

In der Zeile Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten sind Zahlungen für Zinsen in Höhe von 7 Tsd. € enthalten.

Die **Geldströme aus der Investitions- und Finanzierungstätigkeit** werden zahlungsbezogen ermittelt.

Die Bewegungen der Finanzverbindlichkeiten lassen sich wie folgt auf die Cashflows aus Finanzierungstätigkeit überleiten:

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	2023	2022
Bilanz zum 01. Januar	815.861	687.686
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	175.218	187.482
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-67.514	-100.126
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	107.704	87.356
Veränderung aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	5.704	0
Zinsaufwendungen	79.774	56.627
Gezahlte Zinsen	-34.204	-24.057
Modifikationsergebnis	-31.913	0
Sonstige Änderungen	-13.444	8.249
Gesamte sonstige Änderungen	5.917	40.819
Bilanz zum 31. Dezember	929.282	815.861

2.22 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen, die Vermögenswerte und Schulden umfassen, werden als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung oder Ausschüttung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden.

Im Allgemeinen werden diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt. Ein etwaiger Wertminderungsaufwand einer Veräußerungsgruppe wird zunächst dem Geschäfts- oder Firmenwert und dann den verbleibenden Vermögenswerten und Schulden auf anteiliger Basis zugeordnet – mit der Ausnahme, dass den Vorräten, finanziellen Vermögenswerten, latenten Steueransprüchen, Vermögenswerten im Zusammenhang mit Leistungen an Arbeitnehmer oder als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, die weiterhin gemäß den sonstigen Rechnungslegungsmethoden des Konzerns bewertet werden, kein Verlust zugeordnet wird. Wertminderungsaufwendungen bei der erstmaligen Einstufung als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten und spätere Gewinne und Verluste bei Neubewertung werden im Gewinn oder Verlust erfasst.

Immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen werden nicht mehr planmäßig abgeschrieben und jedes nach der Equity-Methode bilanzierte Beteiligungsunternehmen wird nicht mehr nach der Equity-Methode bilanziert, sobald sie als zur Veräußerung gehalten oder zur Ausschüttung gehalten eingestuft sind.

Die speziellen Bewertungsregeln nach IFRS 5 für den Zeitpunkt der Umgliederung und der Folgebewertung gelten nicht für Immobilien, die zuvor unter der Position „Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien)“ aufgeführt waren. Hier gelten weiterhin die Bewertungsvorgaben des IAS 40. Insofern gelten nur die Vorgaben für die Umgliederung in die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“. Grundsätzlich erfolgt eine Umgliederung, wenn zum Stichtag ein Verkaufsvertrag für die Immobilie bzw. der entsprechenden Gesellschaft vorliegt oder der Verkauf der Immobilie innerhalb der nächsten zwölf Monate höchstwahrscheinlich ist (wirtschaftlich sinnvoll und objektiv umsetzbar). Zu den Bewertungsvorschriften siehe auch Anhangangabe 2.8.

2.23 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

Zuwendungen der öffentlichen Hand werden zu ihrem beizulegenden Zeitwert zu dem Zeitpunkt erfasst, zu dem hinreichende Sicherheit darüber besteht, dass die mit der Zuwendung verbundenen Bedingungen erfüllt sind und die Zuwendung erlangt wird.

Konkret werden Zuwendungen der öffentlichen Hand, deren wichtigste Bedingung der Kauf, der Bau oder die sonstige Anschaffung langfristiger Vermögenswerte (einschließlich Sachanlagen) ist, als eine aktivische Kürzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten und damit einhergehend niedrigerer Abschreibungen erfasst. Zuwendungen der öffentlichen Hand sind in der Konzern Gewinn- und Verlustrechnung als sonstige betriebliche Erträge oder als Kürzung der Abschreibungen zu erfassen.

Bei den im Geschäftsjahr ausgewiesenen Zuwendungen handelt es sich um Baukostenzuschüsse im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Höhe von 38,0 Mio. €, von denen zum Bilanzierungsstichtag bereits 30,2 Mio. € ausbezahlt wurden. Die Baukostenzuschüsse werden als Kürzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst. Hauptvoraussetzung für die Förderzusage ist eine vorgegebene Miet- und Belegungsbindung, deren Verletzung die Aufhebung der Förderzusage mit entsprechenden Rückzahlungsverpflichtungen zur Folge hätte. Auch eine Veräußerung der Immobilie innerhalb der Miet- und Belegungsbindung hätte eine Aufhebung der Förderzusage zur Folge.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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. 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 ergeben sich in Bezug auf die variabel verzinsten Kredite und grundsätzlich bei Darlehensprolongationen. Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Forderungsausfallrisiko werden in dem noch folgenden Unterabschnitt „Ausfallrisikomanagement“ dargestellt.

Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Finanzierungs- und Liquiditätsrisiko werden vor allem in den noch folgenden Unterabschnitten „Liquiditätsrisiko“ und „Finanzierungsrisiko“ dargestellt.

3.2 KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern 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.

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt der Konzern den Mindestanforderungen für Aktiengesellschaften.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

—

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	2023	2022
Eigenkapital	212.842	379.049
Bilanzsumme	1.384.797	1.431.550
Eigenkapitalquote (in %)	15,4	26,5

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte der Finanzinstrumente auf die Bewertungskategorien nach IFRS 9 überleitet und die beizulegenden Zeitwerte (Fair Value) der Finanzinstrumente angegeben.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2023			Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert				
Eigenkapitalinvestments	2.617	0	2.617	3
Summe	2.617	0	2.617	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	989	989	
Übrige Forderungen	0	9.539	9.539	
Vertragsvermögenswerte	0	914	914	
Darlehen	0	124.886	124.886	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	221	221	
Liquide Mittel	0	8.121	8.121	
Summe	0	144.669	144.669	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.617	144.669	147.286	

FINANZIELLE SCHULDEN

	31.12.2023			Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	236	0	236	3
Summe	236	0	236	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	381.436	379.064	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	121.697	121.697	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	72.811	66.235	1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	202.495	204.975	2
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	219.261	220.190	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	108.205	108.205	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	15.983	15.983	
Leasingverbindlichkeiten	0	170	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	573	573	
Summe	0	1.122.630	1.116.922	
Summe – Finanzielle Schulden	236	1.122.630*	1.117.158	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.122.460 Tsd. €.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2022			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert				
Eigenkapitalinvestments	2.582	0	2.582	3
Eingebettete Derivate	0	0	0	3
Summe	2.582	0	2.582	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.057	2.057	
Übrige Forderungen	0	6.268	6.268	
Vertragsvermögenswerte	0	1.068	1.068	
Darlehen	0	160.910	160.910	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	135	135	
Liquide Mittel	0	8.951	8.951	
Summe	0	179.389	179.389	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.582	179.389	181.971	

FINANZIELLE SCHULDEN

	31.12.2022			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	754	0	754	3
Summe	754	0	754	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	342.269	334.570	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	87.047	87.047	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	69.693	61.246	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	199.863	174.161	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	182.850	180.847	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	103.428	103.428	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	12.388	12.388	
Leasingverbindlichkeiten	0	282	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	135	135	
Summe	0	997.954	953.822	
Summe – Finanzielle Schulden	754	997.954*	954.576	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 997.672 Tsd. €.

Zum beizulegenden Zeitwert bewertete Finanzinstrumente werden nach der Bedeutung der in ihre Bewertungen einfließenden Faktoren und Informationen klassifiziert und in (Bewertungs-)Stufen eingeordnet.

Die Einordnung eines Finanzinstrumentes in eine Stufe erfolgt nach der Bedeutung seiner Inputfaktoren für seine Gesamtbewertung und zwar nach der niedrigsten Stufe, deren Berücksichtigung für die Bewertung als Ganzes erheblich bzw. maßgeblich ist. Die Bewertungsstufen untergliedern sich hierarchisch nach ihren Inputfaktoren:

Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise

Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen

Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

Bei den in der Konzernbilanz des Vorjahres zum beizulegenden Zeitwert erfassten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um eingebettete Derivate, die von den Schuldverschreibungen separiert und welche auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben beschriebenen Stufe 3 bewertet werden.

Um die Vorteilhaftigkeit einer Ausübung der Kündigungsoptionen zu ermitteln, werden Zinssätze und Ausfallintensitäten simuliert. Eingangsparameter des Bewertungsmodells sind die Zins- und Credit-Spread-Volatilitäten sowie die Zinsstruktur und cds-Raten zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Da die Credit Spreads nicht direkt am Markt beobachtbar sind, sind die eingebetteten Kündigungsoptionen der Stufe 3 der Bewertungshierarchie zuzuordnen.

Für die Finanzverbindlichkeiten erfolgt die Bewertung nach dem Discounted-Cashflow-Verfahren (Stufe 2). Hierbei werden die zukünftigen Zahlungsströme mit risikoadjustierten, laufzeitadäquaten Zinssätzen diskontiert.

Der beizulegende Zeitwert der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sowie finanziellen Vermögenswerte (wie z.B. der Darlehen) entspricht aufgrund der kurzfristigen Fälligkeit der Finanzinvestitionen und Einlagen annähernd dem Buchwert. Der beizulegende Zeitwert von Forderungen/Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstigen Forderungen/Verbindlichkeiten entspricht annähernd ihrem Buchwert.

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern vorliegenden nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments wird das Bewertungsverfahren herangezogen, welches im jeweiligen Fall als angemessen und umsetzbar erachtet wird. Hierzu zählen Informationen aus kürzlich durchgeführten Finanzierungsrunden oder Multiplikatorverfahren. Nur wenn nicht genügend neuere Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorliegen, werden die Anschaffungskosten als die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesehen. Ferner sind dem Konzern keine Hinweise zur Kenntnis gelangt, die auf einen geringeren beizulegenden Zeitwert als die (fortgeführten) Anschaffungskosten hindeuten.

Der Konzern erfasst Umgruppierungen zwischen verschiedenen Stufen der Fair-Value-Hierarchie zum Ende der Berichtsperiode, in der die Änderung eingetreten ist. In der Berichtsperiode sind – wie in der Vergleichsperiode – keine Transfers zwischen den einzelnen Stufen erfolgt.

Die nachstehende Tabelle zeigt die Überleitung des Anfangsbestands auf den Endbestand für beizulegende Zeitwerte der Stufe 3.

in Tsd. €	Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital- investments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2022	-742	2.582
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	-12	0
Abgänge Konsolidierungskreis	0	0
Stand zum 31. Dezember 2022	-754	2.582
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	0
Zugänge	0	35
Abgang durch Anteilsaufstockung	518	0
Stand zum 31. Dezember 2023	-236	2.617

3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

Das Nettoergebnis nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich wie folgt dar:

NETTOERGEBNIS

in Tsd. €	2023			Summe
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	
Zinserträge	0	12.408	31.913	44.321
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	0	0	-82.901	-82.901
Wertminderungen und Ausbuchungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	-105.090	0	-105.090
Nettoergebnis	0	-92.682	-50.988	-143.670

in Tsd. €	2022			Summe
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	
Zinserträge	0	8.340	0	8.340
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	-12	0	-60.599	-60.611
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	-284	0	-284
Nettoergebnis	-12	8.056	-60.599	-52.555

3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für den Konzern grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufnahme oder Prolongation von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien oder zur Finanzierung von Bauaktivitäten. Änderungen von Zinssätzen können dabei Einfluss auf die Ertragslage des Konzerns bzw. Auswirkungen auf den Wert der vom Konzern gehaltenen Finanzinstrumente haben.

In den Darlehensverträgen wurden sowohl feste als auch variable Verzinsungen der künftigen Darlehensverbindlichkeiten vereinbart. Aus den variablen Verzinsungen der Darlehensverbindlichkeiten ergeben sich laufend Zinsänderungsrisiken. Der Konzern überwacht im Rahmen seiner Risikosteuerung die Bandbreite von Zinsänderungsrisiken durch eine ausgewogene Zusammensetzung von fest- und variabel verzinsten Darlehen.

Zinssicherungsgeschäfte zur Reduzierung des Risikos von Zinsänderungen wurden bisher nicht abgeschlossen.

Basierend auf einer Risikoposition von 393.221 Tsd. € (Vj. 341.974 Tsd. €) hätten sich bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen würden:

ERGEBNIS

in Tsd. €	Basispunkte	2023	2022
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	2.124	1.881
	-50	-1.931	-1.710

3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern 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. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure des Konzerns 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

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

Im Folgenden werden die Kreditrisikoeinstufung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie deren Wertberichtigung dargestellt:

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Nicht überfällige Forderungen	228	1.420
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	175	17
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	173	0
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	271	44
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	103	274
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	39	302
Summe	989	2.057
Wertminderung	0	0
Nettobuchwert	989	2.057

Die zum Stichtag nicht überfälligen Forderungen bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität bzw. der Konzern erwartet hier keine nennenswerten Forderungsausfälle. In der Vergangenheit gab es zudem keine wesentlichen bonitätsbedingten Wertminderungen oder Ausfälle.

Die überfälligen Forderungen resultieren zum größten Teil aus Mietforderungen. Auf Basis gegenwärtiger Informationen ist von der Einbringlichkeit dieser Forderungen auszugehen, da Mietbürgschaften bzw. Kautionen zur Sicherung der Mietansprüche vorliegen. Darüber hinaus sind mit Mietern Vereinbarungen zur Rückführung der Forderungen getroffen worden. In diesem Zusammenhang sind auch bereits Zahlungseingänge festgestellt worden.

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 01. Januar 2023 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN*

in Tsd. €	2023	2022
01. Januar	0	0
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	0	0
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	0	13
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	0
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	0
31. Dezember	0	13

*Vereinfachter Ansatz

Die 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 dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten.

Alle Wertminderungen auf Forderungen sind in der Gewinn- und Verlustrechnung grundsätzlich in dem Posten „Sonstige betriebliche Aufwendungen“ enthalten.

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Infolge der allgemein zu beobachtenden Unsicherheit im Bereich Immobilienprojektentwicklung und bislang in der Branche aufgetretenen Insolvenzanträgen ist der Vorstand im ersten Halbjahr 2023 von einem nicht geringen Kreditrisiko für bestimmte Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche ausgegangen und hatte für diese Forderungen bereits Wertberichtigungen aufgrund von Ausfallwahrscheinlichkeiten nach dem dreistufigen Modell gemäß IFRS 9 (Expected-Credit-Loss-Modell) vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2023 lagen dem Vorstand zusätzliche objektivierte Indikatoren für weitere Wertminderungen vor. Infolgedessen wurde eine weitere Risikovorsorge der Stufe 3 vorgenommen.

Für andere Darlehensforderungen gegenüber Dritten sowie nahestehende Unternehmen, Vertragsvermögenswerte sowie offene Kaufpreisforderungen wurden entsprechend aufgrund von verschlechterten Bonitätseinschätzungen Wertberichtigungen in Höhe von zusätzlich 100.482 Tsd. € erfasst und damit insgesamt 104.953 Tsd. € im Geschäftsjahr. Die Vornahme der Wertberichtigungen hatte der Vorstand aus Gründen der Risikovorsorge beschlossen, nachdem ihm neue Informationen zur finanziellen Lage der betroffenen Schuldner bekannt wurden.

Insgesamt belaufen sich die Einzelwertberichtigungen zum 31. Dezember 2023 auf sonstige finanzielle Vermögenswerte auf 112.497 Tsd. € (Vj. 271 Tsd. €).

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt. Die geschätzte Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegelt die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern 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 den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

3.7 LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko besteht insbesondere darin, dass aufgrund einer unzureichenden Verfügbarkeit von Zahlungsmitteln bestehende oder zukünftige Zahlungsverpflichtungen nicht rechtzeitig erfüllt werden können.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern 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. Mit der hierfür regelmäßig erstellten Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

Bei der Liquiditätsplanung handelt es sich um einen wöchentlich erstellten und rollierenden Liquiditätsplan bis Ende 2025, der eine enge Überwachung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätslage ermöglicht. Wesentliche Sachverhalte aus dem Bereich Liquiditätsrisiko werden zudem monatlich an den Aufsichtsratsvorsitzenden berichtet.

Die folgende Tabelle zeigt die vertragliche Restlaufzeit der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden Verbindlichkeiten des Konzerns. Die Tabelle beruht auf undiskontierten Cashflows basierend auf dem frühesten Tag, an dem der Konzern zur Zahlung verpflichtet werden kann. Die Tabelle enthält sowohl Zins- als auch Tilgungszahlungen.

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSSTRÖME

	2023				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-836.680	-44.692	-77.325	-4.185	-962.882
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-161.113	0	0	0	-161.113
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-33.996	-400	-376	0	-34.772
Leasingverbindlichkeiten	-113	-57	0	0	-170
Gesamt	-1.031.902	-45.149	-77.701	-4.185	-1.158.937

	2022				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-503.530	-316.791	-123.607	-2.242	-946.170
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-154.466	0	0	0	-154.466
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-27.108	0	-237	-754	-28.099
Leasingverbindlichkeiten	-129	-153	0	0	-282
Gesamt	-685.233	-316.944	-123.844	-2.996	-1.129.017

Der Vorstand erwartet, dass er seine Verbindlichkeiten aus dem eigenen operativen Cashflow, den zur Verfügung stehenden finanziellen Vermögenswerten und den durch nahestehende Unternehmen zur Verfügung gestellten Mitteln erfüllen kann.

Zur Absicherung des Liquiditätsrisikos wurden dem Konzern nach dem Bilanzstichtag durch nahestehende Parteien in Einzelfällen zusätzliche Mittel gewährt bzw. Sicherheiten gestellt. Diese umfassen Darlehen wie auch Bürgschaften. Für weitere Details verweisen wir auf die nachfolgenden Darstellungen.

Die Zinszahlungen für variabel verzinsliche Darlehen in der Tabelle spiegeln die Marktverhältnisse für Terminzinssätze am Ende des Geschäftsjahres wider. Diese können sich mit der Veränderung der Marktzinssätze ändern. Es wird nicht erwartet, dass ein in die Fälligkeitsanalyse einbezogener Zahlungsstrom erheblich früher anfallen könnte oder zu einem wesentlich abweichenden Betrag anfällt.

Eine mögliche vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung könnte sich aus bestehenden Covenants für einige Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von insgesamt 247,7 Mio. € (Vj. 236,3 Mio. €) ergeben. Die Covenants bestehen auf LTV bzw. LTC und die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Aktuell liegen keine Indikatoren für eine Verletzung von Covenants vor.

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 810,1 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 656,8 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 119,6 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 502,1 Mio. € stehen den Darlehensgebern Sicherheiten durch Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierung erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmens-tätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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 30. 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 einen 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe für die Ankaufsfinanzierung des Projektes SoHo Mannheim konnte im Geschäftsjahr mit einer Rückführungsvereinbarung verlängert und ein Erlass für bisher angefallene Zinsen in Höhe von 28.288 Tsd. € vereinbart werden. Außer-

dem 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.

Die Änderung der vertraglichen Bedingungen führte zu einer wesentlichen Änderung der vertraglichen Zahlungsströme und damit zu einer Ausbuchung der Altverbindlichkeit und der Einbuchung der neuen, geänderten Verbindlichkeit. Aus dem Geschäftsvorfall resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Modifikationsergebnis von insgesamt 31.913 Tsd. €, das unter den Zinserträgen im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

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 in Höhe von insgesamt 61.802 Tsd. € besichert. Wir verweisen zusätzlich auf die Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Mit einem Nachtrag 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 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, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hie-

raus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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 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. Die für eine mögliche Verlängerung der Finanzierung bis 31. Mai 2025 erforderlichen, im Prognosezeitraum 2024 zu leistenden Sondertilgungen wurden in der Liquiditätsplanung des Konzerns berücksichtigt. 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Projektentwicklung Baufeld 23:

Im Zuge der im ersten Halbjahr 2023 vereinbarten Rückabwicklung des Ankaufs der Projektentwicklung in Leipzig wurde für eine Finanzierung der hiermit zusammenhängenden Projektentwicklung Baufeld 23 Entwicklungs GmbH in Höhe von 7.000 Tsd. € eine Stillhaltevereinbarung bis zum Vollzug des Anteilsverkaufs abgeschlossen. Die Finanzierung wurde zuvor durch den Kreditgeber fällig gestellt. Aufgrund der Anteilsveräußerung der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH und der Entkonsolidierung zum 31. Oktober 2023 bestehen zum Bilanzierungsstichtag für den Konzern keine weiteren Verpflichtungen mehr.

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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Zusammenfassung:

Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die geplante Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen in Folge wider Erwarten des gesetzlichen Vertreters 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 damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen insgesamt gefährdet.

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts unter den Finanzierungs- bzw. Liquiditätsrisiken unter 3.2.2 sowie auf die Berichterstattung der wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag unter 7.8.

3.8 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 Ver-

längerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist. Wir verweisen auch auf die entsprechende Berichterstattung im Lagebericht.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ergibt sich aus Zinsänderungsrisiken in Bezug auf die variabel verzinsten Kredite und grundsätzlich bei Darlehensprolongationen. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 173.145 Tsd. € (Vj. 270.588 Tsd. €). Nach dem Bilanzstichtag erhöhten sich die nicht ausgenutzten Kreditlinien auf 182.145 Tsd. €.

Ziel des Finanzmanagementsystems ist es, dass GATEWAY die jeweils erforderlichen Finanzmittel für das operative Wachstum und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen aus eigener Kraft erwirtschaftet. Bis dieses Ziel erreicht und umgesetzt ist, unterstützen nahestehende Unternehmen GATEWAY durch die Zurverfügungstellung von ausreichenden finanziellen Mitteln.

3.9 ALS SICHERHEITEN ÜBERTRAGENE VERMÖGENSWERTE

Für die im Konzern bestehenden Finanzierungen wurden Sicherheiten vor allem in Form von Grundschulden sowie Verpfändung von Bankkonten gegeben.

Die Buchwerte der als Sicherheiten übertragenen Vermögenswerte für kurz- und langfristige Kreditaufnahmen stellen sich wie folgt dar:

—		
VERMÖGENSWERTE		
in Tsd. €	2023	2022
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	0	0
Vorräte	918.576	878.763
Liquide Mittel	3.892	2.473
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	922.468	881.236
Langfristig		
Sachanlagen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	238.527	271.170
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	238.527	271.170
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	1.160.995	1.152.406

Außerdem wurden die folgenden Anteile an vollkonsolidierten Tochterunternehmen vollumfänglich als Sicherheiten bereitgestellt:

- Storkower Straße 142–146 PE GmbH (zu 100%) mit einem Nettovermögen von –190 Tsd. €
- Revaler Straße 32 PE GmbH (zu 100%) mit einem Nettovermögen von –8.962 Tsd. €
- Borussia Dresden QaB 1–12 (zu 100%) mit einem Nettovermögen von 44.552 Tsd. €
- Borussia Köln-Deutz 1–21 (zu 100%) mit einem Nettovermögen von 7.919 Tsd. €
- Projektgesellschaften SoHo Mannheim (S1–12) (zu 100%) mit einem Nettovermögen von 16.912 Tsd. €

Für die Projektfinanzierung des im Ankauf befindlichen Projekts L416 wurden außerdem die Anteile der skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Luxemburg als Sicherheit übertragen. Wir verweisen dazu auf Kapitel 7.2.

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Die Gesellschaft trifft im Rahmen der Bilanzierung Einschätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen. Sämtliche Annahmen und Schätzungen basieren auf den Verhältnissen und Einschätzungen am Bilanzstichtag und beeinflussen die Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie das Verständnis der zugrunde liegenden Risiken der Finanzberichterstattung. Die hieraus abgeleiteten Schätzungen können von den späteren tatsächlichen Gegebenheiten abweichen. In den nachfolgenden Bereichen kommt es insbesondere zu kritischen Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung:

- Die Abschlüsse des Unternehmens wurden auf der Grundlage des Fortführungsprinzips (Going Concern) aufgestellt. Bei der Beurteilung der Fähigkeit des Unternehmens, seine Geschäftstätigkeit in der absehbaren Zukunft fortzusetzen, sind Annahmen und Schätzungen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung und die Liquiditätslage des Unternehmens erforderlich. Diese Einschätzung basiert auf dem aktuellen Geschäftsverlauf sowie der erwarteten wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Neben den im Risikobericht beschriebenen bestandsgefährdenden Risiken gibt es derzeit keine Hinweise auf Umstände, die eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Fortführung der Geschäftstätigkeit begründen könnten. Sollte sich dies ändern, würden entsprechende Anpassungen in der Bilanzierung und Bewertung vorgenommen.
- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.3, 6.5 und 6.8.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. dem Residualwertverfahren unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien betragen zum Stichtag 238.527 Tsd. € (Vj. 271.170 Tsd. €). Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.3.
- Zur Bemessung des Nettoveräußerungswertes von Vorratsimmobilien werden Schätzungen bezüglich des im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlöses, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten vorgenommen.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften, z.B. in Bezug auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln unter Berücksichtigung der §§8c KStG und 10a GewStG. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in mindestens gleicher Höhe zuzurechnen sind. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.13.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen, auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.4 und 6.14.
- Infolge der allgemein zu beobachtenden Unsicherheit im Bereich Immobilienprojektentwicklung und bislang in der Branche aufgetretenen Insolvenzanträgen geht der Vorstand von einem nicht geringen Kreditrisiko für bestimm-

te Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche aus. Außerdem liegen dem Vorstand nunmehr objektive Indikatoren für zu erwartende Wertminderungen (Expected-Credit-Loss-Modell, Stufe 3) vor. Entsprechend wurden Wertminderungen der unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit einem Buchwert von insgesamt 150.823 Tsd. € auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) in Höhe von 104.953 Tsd. € durchgeführt. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.6 und 6.18.

- Im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit werden Rückstellungen für verschiedene Sachverhalte gebildet. Die Höhe der erwarteten Mittelabflüsse wird in jedem konkreten Sachverhalt auf Basis von Annahmen und Einschätzungen ermittelt. Diese Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu einer Abweichung in zukünftigen Perioden führen. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.10.
- Zuwendungen der öffentlichen Hand werden bilanzierungsfähig, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sowie die Zuwendungen tatsächlich zugeflossen sind. Investitionszuwendungen werden im Fair-Value-Modell durch Kürzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Folge niedrigerer Abschreibungen (IAS 20.12ff.) bewertet. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.18.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der Vorschriften des IFRS 8 nach dem Management Approach. Dies bedeutet, dass die Segmentberichterstattung an die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger anknüpft und die Informationen wiedergibt, die den Hauptentscheidungsträgern regelmäßig im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Segmenten und zur Bewertung der Ertragskraft vorgelegt werden. Die Ertragskraft wird auf Basis des „EBIT adjusted“ bewertet und gesteuert. Unter „EBIT adjusted“ versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

Es erfolgt kein Reporting nach geografischen Regionen, da sämtliche Aktivitäten des Konzerns in Deutschland ausgeübt werden.

Die einzelnen Segmente werden nach der Produktart aufgeteilt und nachfolgend dargestellt:

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr hauptsächlich aus den Mieterträgen der fertiggestellten Renditeimmobilien.

- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.

- **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.

Die Segmentinformationen werden auf der Grundlage der im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ermittelt. Segmentvermögen sowie Erlöse und Aufwendungen, die aus intersegmentären Transaktionen resultieren, werden in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert.

Die wesentlichen Effekte dieser Spalte resultieren aus der Schuldenkonsolidierung und der Aufwands- und Ertragskonsolidierung.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 54,5% (Vj. 91,5%) aus dem Segment „Bestandsimmobilien“ zu 41,0% (Vj. 0,0%) aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und zu 4,5% (Vj. 8,5%) aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Die Umsatzerlöse mit Dritten aller Segmente betreffen hauptsächlich die Mieterlöse sowie Erlöse aus Betriebskosten aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien und auch Zwischenvermietungen von Projektentwicklungen.

Die Wertänderung der Renditeimmobilien resultiert ausschließlich aus dem Segment „Bestandsimmobilien“, da in den anderen beiden Segmenten nur Vorratsimmobilien gehalten werden.

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis der Geschäftsbereiche laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden entsprechend den dazugehörigen Verbindlichkeiten bzw. Vermögenswerten zugeordnet.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Dabei werden die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen separat ausgewiesen. Die Segmentinvestitionen (Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten) zeigen alle Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie die Zugänge aus den Fair-Value-Anpassungen der Renditeimmobilien (wir verweisen auf das Kapitel 6.3).

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangaben 2.5 und 2.7.

Die immateriellen Vermögenswerte haben sich in den letzten beiden Berichtsperioden wie folgt entwickelt:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2022	15.913	186	120	16.219
Zugänge	0	83	0	83
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2022	15.913	269	120	16.302
Zugänge	0	65	0	65
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	15.913	334	120	16.367

ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2022	0	57	44	101
Zugänge	0	41	24	65
Abgänge	0	0	0	0
Wertminderung	6.124	171	52	6.347
Stand 31.12.2022	6.124	269	120	6.513
Zugänge	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0
Wertminderung	9.789	65	0	9.854
Stand 31.12.2023	15.913	334	120	16.367

BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2022	15.913	129	76	16.118
Stand 31.12.2022	9.789	0	0	9.789
Stand 31.12.2023	0	0	0	0

Der aus dem 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb entstandene und noch zu Beginn der Berichtsperiode verbliebene Goodwill betrug ursprünglich analog des Vorjahres 9.789 Tsd. € und entfiel auf die Gruppe von zges „Wohnimmobilienentwicklung“.

In der Berichtsperiode wurde der verbleibende Goodwill am 30. September 2023 und am 31. Dezember 2023 der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung nach den Bestimmungen des IAS 36 unterzogen. Dazu wird der Buchwert der Gruppe von zGES mit seinem erzielbaren Betrag verglichen. Der erzielbare Betrag der Gruppe von zGES wurde anhand ihres Nutzungswertes ermittelt, der durch die Abzinsung prognostizierter Cashflows berechnet wurde. Für die Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“ betrug der erzielbare Betrag zum 31. Dezember 2023 474,9 Mio. €.

Die auf Grundlage des Nutzungswertes der Gruppen von zGES durchgeführte Werthaltigkeitsprüfung zeigte auf, dass für die Gruppe von zGES des Geschäftsbereichs „Wohnimmobilienentwicklung“ vollständiger Wertminderungsbedarf besteht.

Infolgedessen wurden die Buchwerte der Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“ von 9.789 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Die Buchwerte entfallen dabei vollständig auf den Geschäfts- oder Firmenwert. Darüber hinaus wurden

auch Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten der anderen Segmente in Höhe von insgesamt 65 Tsd. € vorgenommen. Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 58 Tsd. € wertberichtigt (siehe Anhangangabe 6.2).

Die Wertminderung resultiert aus einer zeitlichen Verschiebung von Projektentwicklungsaktivitäten infolge der abgeschwächten konjunkturellen Gesamtlage und den gestiegenen Kapitalkosten.

6.2 SACHANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangaben 2.6 und 2.7.

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2022	28	16	1.378	375	1.797
Zugänge	0	6	0	74	80
Abgänge	28	0	0	-5	23
Stand 31.12.2022	0	22	1.378	454	1.854
Zugänge	0	44	0	16	60
Abgänge	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2023	0	66	1.378	470	1.914

ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2022	13	9	812	210	1.044
Zugänge	0	7	192	75	274
Abgänge	13	1	0	0	14
Wertminderung	0	7	374	171	552
Stand 31.12.2022	0	22	1.378	456	1.856
Zugänge	0	0	0	0	0
Abgänge	0	0	0	0	0
Wertminderung	0	44	0	14	58
Stand 31.12.2023	0	66	1.378	470	1.914

BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2022	15	7	566	165	753
Stand 31.12.2022	0	0	0	4	4
Stand 31.12.2023	0	0	0	0	0

Aufgrund des zum 30. September 2022 planmäßig durchgeführten Impairment-Tests mit einer Aktualisierung am 31. Dezember 2023 gemäß IAS 36 und den daraus resultierenden Wertminderungen wurde das Sachanlagevermögen des Geschäftsbereichs „Bestandsimmobilien“ vollständig in Höhe von 552 Tsd. € abgeschrieben.

Im Berichtsjahr 2023 beträgt die Wertminderung 58 Tsd. €.

Im Sachanlagevermögen werden daher zum 31. Dezember 2023 Nutzungsrechte in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) bilanziert, die in Zusammenhang mit Leasingobjekten stehen, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen. Für eine detaillierte Aufstellung der Nutzungsrechte verweisen wir auf Anhangangabe 6.21.

6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.8.

Alle hier gemachten Angaben betreffen das Segment „Bestandsimmobilien“. Intersegmentäre Vorgänge liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsverluste in Höhe von 52.532 Tsd. € (Vj. 18.096 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, welche vollständig auf den Bilanzposten Renditeimmobilien entfiel. Im Vorjahr entfielen die Bewertungsverluste in Höhe von 15.496 Tsd. € auf Renditeimmobilien, deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde sowie in Höhe von 2.600 Tsd. € auf den Bilanzposten zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.8.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

—	
in Tsd. €	
Stand 01.01.2022	286.460
Nachträgliche Herstellungskosten	206
Marktwertänderung	-15.496
Stand 31.12.2022	271.170
Umgliederung aus den Vorräten	8.953
Nachträgliche Herstellungskosten	10.936
Marktwertänderung	-52.532
Stand 31.12.2023	238.527

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 238.527 Tsd. € (Vj. 271.170 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

In der Vorperiode wurde das Grundstück der Gesellschaft Gateway Fünfte GmbH veräußert. Zum 30. Juni 2022 wurde der Wert des Gebäudes aufgrund der Marktwertänderung um 2.600 Tsd. € reduziert.

Nachfolgend werden die wesentlichen Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung für die als Renditeimmobilien ausgewiesenen Immobilien dargestellt:

—	2023	2022
in Tsd. €		
Mieterlöse	7.789	5.035
Erlöse aus Betriebskosten	1.419	2.541
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	510	11
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-4.731	-4.968
	4.987	2.619
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	4.987	2.619
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.731 Tsd. € entfallen auf überwiegend vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Teilen der Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, überwiegend auf Grundlage des Residualwertverfahrens bzw. des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch den externen Gutachter CBRE. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Für die Immobilie Berliner Allee 53–65 in Augsburg wurde zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes auf den Bodenwert abgestellt. Die Immobilie August-Bebel-Platz 20 in Duisburg wurde im März 2024 veräußert. Entsprechend wurde der Kaufpreis in Höhe von 6,8 Mio. € (Fair-Value-Kategorie 1) als Marktwert herangezogen.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der Renditeimmobilien und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

Immobilie	2023						
	SoHo Mannheim BF 1	Blüherpark BA2 Dresden		Lilienthalstr. 5-9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel-Straße 5, 7 Eschborn	August Bebel Platz 20 Duisburg	Berliner Allee 53-65 Augsburg
Typus	Bestand Wohnen	Sanierung Büro	Parken	Bestand Hotel	Bestand Büro	Bestand Einkaufszentrum	Entwicklung Gewerbe/Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	12.374	36.680	5.028	8.279	8.005	11.423	k.A.
Leerstandsfläche in qm	12.374	0	5.028	0	1.849	k.A.	k.A.
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	100,0	0,0	100,0	0,0	23,1	k.A.	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.314	4.402	k.A.	1.421	986	k.A.	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	8,85	10,00	k.A.	14,30	10,26	k.A.	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	k.A.	4.402	k.A.	1.421	805	k.A.	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	k.A.	9,50	k.A.	14,30	10,89	k.A.	k.A.
Fair Value in Tsd. €	46.700	73.100	6.200	20.500	10.200	6.800	99.100
Fair Value pro qm Mietfläche in €	k.A.	1.993	1.231	2.476	1.274	595	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	2.830	3.498	986	2.746	1.962	657	823
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	k.A.	16,6	k.A.	14,4	10,3	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	k.A.	17,5	k.A.	14,4	12,7	k.A.	k.A.
Bewertungsparameter:							
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	9,63	k.A.	k.A.	7,96	9,44	k.A.	k.A.
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	4,0	0,0	k.A.	1,5	0,0	k.A.	k.A.
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	13,6	0,0	k.A.	6,6	9,2	k.A.	k.A.
Diskontierungszinssatz in %	k.A.	6,45	k.A.	7,60	6,75	k.A.	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	2,50	5,95	k.A.	6,60	6,25	k.A.	k.A.
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	32,5	16,6	k.A.	13,2	16,6	k.A.	k.A.
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	6,25	6,45	k.A.	4,75	7,25	k.A.	k.A.
Grundstücksfläche in qm	16.500	20.897	6.285	7.466	5.199	10.356	120.472
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	42.764	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	6.800	k.A.
Herstellungskosten in Tsd. €	23.125	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

	2022					
Immobilie	Blüherpark BA2 Dresden	Lilienthalstr. 5-9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn	August Bebel Platz 20 Duisburg	Berliner Allee 53-65 Augsburg	
Typus	Sanierung Büro	Parken	Bestand Hotel	Bestand Büro	Bestand Einkaufs- zentrum	Entwicklung Gewerbe/ Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	38.286	5.028	8.279	8.005	11.423	149.370
Leerstandsfläche in qm	0	5.028	0	2.106	228	149.370
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,0	100,0	0,0	26,3	2,0	100,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	3.903	k.A.	1.413	938	849	30.087
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	8,5	k.A.	14,23	9,76	6,2	18,79
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	3.903	k.A.	1.413	677	849	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	8,5	k.A.	14,23	9,57	6,3	k.A.
Fair Value in Tsd. €	79.900	5.800	24.000	10.600	9.900	141.500
Fair Value pro qm Mietfläche in €	2.087	1.159	2.899	1.324	867	947
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	3.824	923	3.215	2.039	956	1.175
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	20,5	k.A.	17,0	11,3	11,7	29,4
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	20,5	k.A.	17,0	15,7	11,7	29,4
Bewertungsparameter:						
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	k.A.	k.A.	7,96	8,35	5,49	9,34
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	2,0	k.A.	1,5	0,0	1,0	1,6
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,5	k.A.	0,5	7,7	11,5	6,7
Diskontierungszinssatz in %	5,75	k.A.	7,00	6,75	6,30	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	5,25	k.A.	6,00	6,25	5,75	3,4
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	19,0	k.A.	16,7	16,0	17,4	26,4
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,75	k.A.	4,75	7,25	8,50	3,80
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	7.466	5.199	10.356	120.472
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	795.062
Herstellungskosten in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	580.914

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (siehe auch Anhangangabe 3.3), d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und für die zum Stichtag bereits ein verbindlicher Kaufvertrag vorliegt, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes entspricht dann Inputfaktoren der Stufe 2, die sich für den Vermögenswert direkt (d.h. als Preis) beobachten lassen.

Die Wahl der Bewertungsmethodik richtet sich nach dem zum Bewertungsstichtag bestehenden Entwicklungszustand der Immobilie: Bei unbebauten Grundstücken ohne Baugenehmigung oder genehmigtem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (sofern sich die Planung analog §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die bestehende umliegende Bebauung einfügt) wird das Vergleichswertverfahren (Bodenwert) verwendet. Als Datengrundlage dienen

hier der Bodenrichtwert und/oder je nach Verfügbarkeit geeignete Vergleichstransaktionen vom Gutachterausschuss. Diese werden dann über die Eigenschaften des Grundstücks gleichnamig gemacht. Bei Grundstücken, bei denen eine Umnutzung z.B. von Gewerbe zu Wohnen geplant ist, bildet die aktuell mögliche Nutzung oftmals keine reale Wertgröße. Für den bilanziellen Fair Value sind deshalb die Vergleichstransaktionen, falls verfügbar, der beste Indikator.

Bei unbebauten Grundstücken mit Baugenehmigung oder genehmigtem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. sofern die Verabschiedung nur noch ein förmlicher Akt ist, wird das Residualwertverfahren verwendet, um auf einen realistischen Bodenwert zu kommen.

Die zugrunde liegende Anwendung des Residualwertverfahrens unterstellt, dass die Baukosten inklusive der Baunebenkosten der Entwicklungsliegenschaft zwischen Baubeginn und Bauende linear entstehen. Um den stichtagsbezogenen

Wert der Liegenschaft zu erhalten, wird mit Hilfe des direkten Kapitalisierungsverfahrens („Income Capitalisation Method“) der mögliche Verkaufserlös nach Fertigstellung ermittelt. Von diesem werden die zur Herstellung notwendigen Baukosten inkl. der Baunebenkosten abgezogen. Darüber hinaus werden Kosten für Finanzierung und Vermarktung sowie der Entwicklergewinn vom Verkaufserlös in Abzug gebracht.

Die Finanzierungskosten werden unter Berücksichtigung der gewichteten Kapitalkosten ermittelt, indem das durchschnittlich benötigte Kapital in Höhe von 50% der Baukosten inklusive Baunebenkosten angesetzt wird. Bei den Marketingkosten wird davon ausgegangen, dass sie nicht vor dem Ende der Bauphase anfallen. Der Entwicklergewinn wird auf den Verkaufserlös (ohne Erwerbsnebenkosten) bezogen, der sich wiederum aus den geschätzten Mieteinnahmen errechnet. Nach Abwägung der genannten Positionen ist das Zwischenergebnis der „Residuum I“. Vom „Residuum I“ werden die Finanzierungskosten des Grundstückes in Abzug gebracht, die mit dem Zinseszins für die Dauer vom Bewertungsstichtag bis zum geschätzten Verkaufsstichtag mit Hilfe der gewichteten Kapitalkosten kalkuliert werden. Nach Abzug der Erwerbsnebenkosten ergibt sich als Endergebnis das „Residuum II“.

Sobald sich eine Immobilie kurz vor Baufertigstellung befindet, wird das Discounted-Cashflow-Verfahren (dcf-Verfahren) angewendet. Noch ausstehende Kosten aus der Bauphase können dort als Einmalzahlung in Abzug gebracht werden.

Das verwendete dcf-Verfahren ist ein Mehrperiodenmodell. Zukünftige Erlös- und Kostensteigerungen werden explizit im zehnjährigen Detailplanungszeitraum abgebildet. Abweichungen zwischen den aktuell erzielten Mieterlösen (Vertragsmiete) und den geschätzten nachhaltig erzielbaren Mieterlösen (Marktmiete) sowie die Veränderung des Leerstandes wurden unter Berücksichtigung des Vermietungsstandortes und der Besonderheiten der jeweiligen Immobilie ermittelt. Kosten für die Neuvermietung (Mieterausbauten, Vermietungsprovisionen sowie Kosten für mietfreie Zeiten) wurden dabei auf der Basis von Erfahrungswerten berücksichtigt. Weiterhin wurden alle vom Eigentümer zu tragenden Kosten

in Abzug gebracht (Instandhaltungs- und Verwaltungs-, Leerstandskosten usw.).

Die so ermittelten Reinerträge des Detailplanungszeitraumes (angenommener Zeitraum der Vermietung) wurden auf den Bewertungsstichtag, der mit dem Bilanzstichtag identisch ist, bewertet. Im Anschluss an den Detailplanungszeitraum wurde ein Wiederveräußerungswert auf Basis eines Vervielfältigers, bezogen auf den nachhaltig erzielbaren Jahresreinertrag, ermittelt. Von dem ermittelten Bruttoveräußerungswert wurden geschätzte Veräußerungskosten in Abzug gebracht und der daraus resultierende Nettoveräußerungswert auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Der Barwert der Reinerträge des Detailplanungszeitraumes zzgl. des Barwertes des Nettoveräußerungswertes ergeben den Marktwert der jeweiligen Immobilie. Die zur Bewertung der Immobilien verwendeten Annahmen wurden durch den unabhängigen Gutachter auf Basis seiner fachlichen Erfahrungen getroffen und sind mit Unsicherheit behaftet.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

ZEITWERTE

in Mio. €	2023	2022
Büro	10,2	10,1
Einkaufszentrum*	6,8	9,9
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	46,7	141,5
Sanierung Büro	73,1	85,7
Hotel	20,5	24,0
Summe	157,3	271,2

*Fv Kategorie 1

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurden wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren variiert. Dies erfolgte für den Diskontierungszinssatz und die Marktmiete. Hieraus ergaben sich für die festgelegten Klassen der Immobilien nachfolgend aufgeführte Auswirkungen auf die Zeitwerte.

SENSITIVITÄTSANALYSE

	31.12.2023					
in Mio. €	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
	5,0%	-5,0%	-0,25%	0,25%	5,0%	-5,0%
Büro	n/a	n/a	0,5	-0,5	0,6	-0,6
Einkaufszentrum*	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	2,1	-2,1	3,9	-3,2	2,0	-2,0
Sanierung Büro	n/a	n/a	3,2	-3,0	2,1	-2,2
Hotel	n/a	n/a	0,8	-0,7	0,6	-0,7
Summe	2,1	-2,1	8,4	-7,4	5,3	-5,5

*Fv Kategorie 1

31.12.2022

in Mio. €	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
	5,0%	-5,0%	-0,25%	0,25%	5,0%	-5,0%
Büro	n/a	n/a	0,6	-0,5	0,6	-0,6
Einkaufszentrum	n/a	n/a	0,6	-0,5	0,6	-0,5
Entwicklung Wohnen/ Gewerbe	-19,1	19,2	47,0	-40,5	30,9	-30,8
Sanierung Büro	n/a		4,2	-3,8	2,6	-2,6
Hotel	n/a	n/a	1,0	-0,9	0,7	-0,7
Summe	-19,1	19,2	53,4	-46,2	35,4	-35,2

6.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTER FINANZANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.3.

Die Zusammensetzung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

FINANZANLAGEN

in Tsd. €	Anhang	31.12.2023	31.12.2022
Anteile an assoziierten Unternehmen	(A)	0	0
Stand zum 31. Dezember		0	0

Als Folge des im Vorjahr erfolgten Impairment-Tests gem. IAS 36 wurden unter anderem die Anteile am assoziierten Unternehmen GAM Retail Portfolio Holding GmbH in Höhe von 11 Tsd. € vollständig abgeschrieben.

A. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Der Konzern hat in der Vergangenheit auch den Anteil an dem Anteil an einem für sich genommen nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen gehalten. Die nachfolgende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn dieses Unternehmens auf.

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Buchwert der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	0
Anteil am Gewinn	0	0

Als Folge des im Vorjahr erfolgten Impairment-Tests gemäß IAS 36 wurden unter anderem die Anteile am assoziierten Unternehmen GAM Retail Portfolio Holding GmbH in Höhe von 11 Tsd. € vollständig abgeschrieben.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualschulden oder finanziellen Verpflichtungen gegenüber dem auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen.

6.5 VORRÄTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.11.

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß der Anhangangabe 2.11 vollständig mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. In der Berichtsperiode wurden Bauzeitzinsen in Höhe von 53.637 Tsd. € (Vj. 42.705 Tsd. €) als Herstellungskosten in den Vorräten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Auf das Vorratsvermögen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 29.663 Tsd. € auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert vorgenommen (Vj. 0 Tsd. €). Außerdem reduzierte sich das Vorratsvermögen infolge der zum 20. Februar 2023 durchgeführten Entkonsolidierung der Konzerngesellschaft skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) um 54.748 Tsd. €.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt damit zum Stichtag 31. Dezember 2023 insgesamt 919.906 Tsd. € (Vj. 881.989 Tsd. €). Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (406.231 Tsd. €), der Storkower Straße 142-146 PE GmbH (125.962 Tsd. €), der Revaler Straße 32 PE GmbH (107.527 Tsd. €), sowie der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (105.625 Tsd. €).

Bei den Projektentwicklungen Storkower Straße 140 GmbH, Storkower Str. 142-146 GmbH, Revaler Straße 32 GmbH und SoHo Mannheim schreiten die Hochbauaktivitäten weiter voran. Im Falle der Projektentwicklung Storkower Str. 142-146 GmbH sind diese zum Bilanzstichtag nahezu abgeschlossen.

Für ein Baufeld der Projektentwicklung SoHo Mannheim wurde am 12. Juni 2023 ein Kaufvertrag mit einem Fonds mit Bauverpflichtung in Form eines Forward Sales abgeschlossen.

Das Closing erfolgte mit Fälligkeitsmitteilung des Notars am 15. August 2023. Aufgrund der im Geschäftsjahr erfolgten Zeichnung von Fondsanteilen durch den Konzern, wurde die entsprechende Projektgesellschaft mit dem Projektgrundstück konsolidiert. Die Konsolidierungspflicht ergibt sich aus dem Vorliegen eines beherrschenden Einflusses aufgrund der Mehrheitsverhältnisse und durch vertragliche Regelungen. Für den Konzern ergaben sich dabei keine ergebniswirksamen Effekte.

Für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße hat die Stadt Hamburg Ende 2022 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Mit Kaufvertrag vom 19. Februar 2024 wurde die Ausübung des Vorkaufsrechtes nunmehr zwischen den Parteien geregelt. Vergleiche hierzu Kapitel 7.8.

Vorräte mit einem Buchwert in Höhe von 412.591 Tsd. € werden innerhalb der nächsten 12 Monate realisiert.

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Projektentwicklung Borussia Köln	406.231	391.876
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	125.962	108.817
Revaler Straße 32 PE GmbH	107.527	85.494
Projektentwicklung Borussia Dresden	105.625	94.228
Storkower 140 PE GmbH	56.472	33.573
SoHo Mannheim	38.665	23.824
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	36.600	37.290
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH	35.000	37.257
Gateway Achtzehnte GmbH	6.495	6.309
Projektentwicklung Soest	830	4
Projektentwicklung Burg	321	0
Projektentwicklung Herdorf	107	0
Projektentwicklung Magdeburg	71	0
skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	0	54.748
Baufeld 23 Entwicklungs GmbH	0	8.569
Summe	919.906	881.989

Von den Vorräten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 918.576 Tsd. € (Vj. 824.016 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangaben 2.9 und 2.10.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 989 Tsd. € (Vj. 2.057 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Mietforderungen.

Die sonstigen kurzfristigen Forderungen setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

—

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	124.886	160.910
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	46.527	126.820
Sonstige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.539	6.268
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	8.258	5.033
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.617	2.607
Vertragsvermögenswerte	914	1.068
Kautionsguthaben	220	135
Gesamt	138.176	170.988
davon langfristig	64.057	5.946
davon kurzfristig	74.119	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	63.388	67.351
Umsatzsteuerguthaben	3.797	4.384
Mietincentives	1.431	2.234
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	293	222
Gesamt	68.909	74.191
davon langfristig	1.431	2.234
davon kurzfristig	67.478	71.957

Der deutliche Rückgang der kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte resultiert vor allem aus erfassten Wertberichtigungen. Aufgrund von erwarteten Kursverlusten (Expected Credit Losses, Stufe 3) durch objektiviert beobachtete Indikatoren wurden die unter den Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesenen Forderungen gegenüber IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, um 54.359 Tsd. € und auch gegenüber der vN Beteiligungen AG, Schweiz, um 50.373 Tsd. € zur Risikovorsorge wertgemindert. Vergleiche hier auch Anhangangabe 4. und 6.19.

Im Bereich der langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte führte vor allem auf die Entkonsolidierung der Konzerngesellschaft skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) und den im Konzern verbleibenden Forderungen in Höhe von 59.129 Tsd. € gegenüber dieser Gesellschaft zum Anstieg von 58.111 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr. Des Weiteren resultiert der Anstieg aus den aufgelaufenen Zinsforderungen.

Der Rückgang der sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 5.282 Tsd. € ist im Wesentlichen auf einen im ersten Halbjahr 2023 vollzogenen Grundstückskaufvertrag der Projektentwicklung SoHo Mannheim und damit einhergehend der Umgliederung der bilanzierten Anwartschaft in die Vorräte zurückzuführen.

6.7 LIQUIDE MITTEL

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.12.

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf 8.121 Tsd. € (Vj. 8.951 Tsd. €).

Die liquiden Mittel unterliegen analog der Vorperiode keinen Verfügungsbeschränkungen, sondern dienen teilweise als Sicherheiten für bestehende Bankverbindlichkeiten (siehe Anhangangabe 3.9).

6.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.21.

Alle hier gemachten Angaben betreffen das Segment „Bestandsimmobilien“. Intersegmentäre Vorgänge liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – nicht vor.

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsverluste in Höhe von 52.532 Tsd. € (Vj. Bewertungsverlust von 18.096 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, davon entfielen Bewertungsverluste in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. Bewertungsverluste von 2.600 Tsd. €) auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese entfielen im Vorjahr vollständig auf die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, deren beizulegender Zeitwert im Geschäftsjahr gemäß Stufe 2 ermittelt wurde.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der im Vorjahr abgegangenen Immobilie, die im Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ ausgewiesen wurde, dar.

—	
in Tsd. €	
Stand 01.01.2022	43.800
Marktwertveränderungen	-2.600
Abgang durch Veräußerung	-41.200
Stand 31.12.2022	0
Marktwertveränderungen	0
Abgang durch Veräußerung	0
Stand 31.12.2023	0
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	0

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden nachfolgend wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur für die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesenen Immobilien dargestellt:

in Tsd. €	2023	2022*
Mieterlöse	0	545
Erlöse aus Betriebskosten	230	426
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	0	110
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-251	-1.023
	-21	58
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	-21	58
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

*Ergebniswirkung bis Veräußerungstichtag (29. Juli 2022)

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Hinsichtlich der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien verweisen wir auf die Ausführungen in Anhangangabe 6.3.

6.9 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die vorangestellte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2023 unverändert 186.764.040 € (Vj. 186.764.040 €) und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück (Vj. 186.764.040 Stück) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie. Die folgende Tabelle enthält die Entwicklung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

ANZAHL STÜCKAKTIEN

	2023	2022
Im Umlauf befindliche Aktien am 01. Januar	186.764.040	186.764.040
Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss	0	0
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	0
Stand zum 31. Dezember	186.764.040	186.764.040

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/I).

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/I).

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.

In der Berichtsperiode wurden keine Maßnahmen hinsichtlich des Grundkapitals beschlossen.

Der Zweck der **Kapitalrücklage** liegt u.a. darin, Aufgelder zu erfassen, die bei der Emission von Anteilen über den Nominalbetrag des gezeichneten Kapitals hinaus geleistet werden. Die Kapitalrücklage ist insbesondere aufgrund der Anpassung des gezeichneten Kapitals der Development Partner an das der GATEWAY als rechlichem Erwerber infolge des umgekehrten Unternehmenserwerbs in 2018 negativ. Die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführte Kapitalerhöhung und das damit verbundene, eingenommene Aufgeld führte zu einem Rückgang des negativen Saldos der Kapitalrücklage.

Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

in Tsd. €	2023	2022
Anfangsbestand 01. Januar	-389.131	-389.131
Erlöse der Ausgabe von Aktien	0	0
Kosten der Ausgabe von Aktien	0	0
Auflösung der Kapitalrücklage	0	0
Sonstige	0	0
Endbestand 31. Dezember	-389.131	-389.131

Die nachstehenden **Dividenden** wurden von der GATEWAY in der Berichtsperiode beschlossen und ausbezahlt:

in Tsd. €	2023	2022
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,00 €)	0	0

Nach dem Abschlussstichtag wurden die nachstehenden Dividenden vom Vorstand – vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates – vorgeschlagen. Die Dividenden wurden bilanziell nicht erfasst.

in Tsd. €	2023	2022
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,00 €)	0	0

Das **Kumulierte Konzernergebnis** wurde im Rahmen des Konzerneigenkapitals gebildet und besteht aus den von den Gesellschaften erwirtschafteten Erträgen, die in den Konzernabschluss einfließen.

6.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Rückstellungen	0	0
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	3.881	0
Gesamt	3.881	0

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen um 3.881 Tsd. € resultiert vollständig aus Zuführungen für Prozesskosten für laufende Rechtsstreitigkeiten (381 Tsd. €) sowie die Inanspruchnahme einer Bürgschaft aus einer Kautionsversicherung (3.500 Tsd. €). Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH wurde ein Erstattungsanspruch in Höhe von 3.500 Tsd. € in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten erfasst.

6.11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14.

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	20.965	183.318
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	20.086
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	21	110.744
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	98.148	69.693
	119.135	383.841
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	360.471	158.951
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	53.279	1.100
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	219.240	72.106
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	177.157	199.863
	810.147	432.020

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 119.135 Tsd. € (Vj. 383.841 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 49.442 Tsd. € (Vj. 263.325 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zwölf Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 810.147 Tsd. € (Vj. 432.020 Tsd. €) sind in Höhe von 718.829 Tsd. € (Vj. 423.250 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die Darlehen sind überwiegend variabel verzinslich. Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2023 von 390.074 Tsd. € (Vj. 341.974 Tsd. €) sind variabel verzinslich (auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2023 zwischen 1,5% bis 20,0% für die Darlehen gegenüber Dritten, die teils variabel und größtenteils besichert sind. Hinsichtlich der Bedingungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.

Gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinsswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente. Für Informationen, inwieweit GATEWAY Zinsänderungs-, Liquiditäts- sowie Finanzierungsrisiken ausgesetzt ist, verweisen wir auf die Anhangangabe 3.5.

Agios sind zum Stichtag nicht vorhanden. Die Anleihe für die Ankaufsfinanzierung des Projektes SoHo Mannheim ist seit dem Berichtsstichtag zinslos. Siehe hierzu die unten stehenden Ausführungen.

Im Berichtszeitraum wurden für wesentliche Finanzierungen des Konzerns Verhandlungen zu Rückführungsmodalitäten und Prolongationen geführt. Die aktuelle Lage stellt sich für den Konzern wie folgt dar:

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 810,1 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 656,8 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 119,6 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 502,1 Mio. € stehen den Darlehensgebern Sicherheiten durch Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierungen erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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 einen 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe für die Ankaufsfiananzierung 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.

Die Änderung der vertraglichen Bedingungen führte zu einer wesentlichen Änderung der vertraglichen Zahlungsströme und damit zu einer Ausbuchung der Altverbindlichkeit und der Einbuchung der neuen, geänderten Verbindlichkeit. Aus dem Geschäftsvorfall resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Modifikationsergebnis von insgesamt 31.913 Tsd. €, das unter den Zinserträgen im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

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 Ankaufsfiananzierung 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 hat mit Erklärung vom 28. April 2021 eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie gegenüber dem Gläubiger der Ankaufsfiananzierung für nicht gezahlte Zinsen und einen Cost Overrun in Höhe von 3.500 Tsd. € übernommen, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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 aktuelle Finanzierungsgeber hat sich mit der Vereinbarung vom 17. Juni 2024 bereit erklärt, die bestehende Finanzierung vorbehaltlich weiterer Zahlungen im Laufe des Geschäfts-

jahres 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Projektentwicklung Baufeld 23:

Im Zuge der im ersten Halbjahr 2023 vereinbarten Rückabwicklung des Ankaufs der Projektentwicklung in Leipzig wurde für eine Finanzierung der hiermit zusammenhängenden Projektentwicklung Baufeld 23 Entwicklungs GmbH in Höhe von 7.000 Tsd. € eine Stillhaltevereinbarung bis zum Vollzug des Anteilsverkaufs abgeschlossen. Die Finanzierung wurde zuvor durch den Kreditgeber fällig gestellt. Aufgrund der Anteilsveräußerung der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH und der Entkonsolidierung zum 31. Oktober 2023 bestehen zum Bilanzierungsstichtag für den Konzern keine weiteren Verpflichtungen mehr.

Zusammenfassung:

Es bestehen insgesamt bestandsgefährdende Risiken für die Gateway Real Estate AG und den Konzern aufgrund der Tatsache, dass Finanzierungen oder Erlöse aus Projektveräußerung nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Nichtverlängerungen bei einzelnen Projekten würden jedoch einzeln betrachtet keine Auswirkung auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben. Aufgrund der geführten Gespräche und bislang getroffener Vereinbarungen geht der Vorstand gegenwärtig von einer überwiegend wahrscheinlichen Prolongation und einer Neuordnung der Finanzierungsstruktur aus. Entsprechend wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2 sowie auf die Berichterstattung der wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag unter 7.8.

6.12 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 161.113 Tsd. € (Vj. 154.466 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit den wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere (70.277 Tsd. €) und SoHo Mannheim (21.364 Tsd. €). Außerdem ist der noch offene Kaufpreis für die Anteile an der Konzerngesellschaft Borussia Development GmbH gegenüber dem nahestehenden Unternehmen, SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz in Höhe von 52.908 Tsd. € enthalten. Vergleiche hierzu auch Kapitel 7.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

—

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Vertragsverbindlichkeiten	758	135
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	236	754
Erhaltene Kauttionen	210	188
Leasingverbindlichkeiten	170	282
Übrige	31.097	27.022
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	15.509	14.824
	32.471	28.381
davon langfristige	433	1.144
davon kurzfristige	32.038	27.237

Die Vertragsverbindlichkeiten beinhalten im Geschäftsjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten sowie unfertige Leistungen an einem Bauprojekt.

Der Posten „Übrige“ beinhaltet vor allem eine Vertragsstrafe und die Rückabwicklung von bereits vereinnahmten Kaufpreisen aus der nicht vollzogenen Veräußerung der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) in Höhe von insgesamt 20.100 Tsd. € gegenüber den Käufern (zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG).

Außerdem beinhaltet die Position den Einbehalt eines Kaufpreises im Zusammenhang mit einem im Jahr 2020 erworbenen Projektgrundstück in Höhe von 1.500 Tsd. € sowie eine Verbindlichkeit gegenüber der Development Partner AG, aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragssteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3.417 Tsd. €.

Des Weiteren beinhaltet der Posten „Übrige“ Bürgschaften sowie Bürgschaftsprovisionen in Höhe von 5.287 Tsd. €.

Die sonstigen kurzfristigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Personalverbindlichkeiten	875	1.032
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	85	21
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	37	63
Übrige	717	483
	1.714	1.599
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	1.714	1.599

Der Rückgang des Postens „Personalverbindlichkeiten“ resultiert im Wesentlichen aus der Verringerung der Urlaubsverbindlichkeiten um 108 Tsd. €.

Für Informationen zu den Liquiditätsrisiken der GATEWAY hinsichtlich der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie sonstigen Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Anhangangabe 3.7.

6.13 LATENTE STEUERN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.15.

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern i.H.v. 36.937 Tsd. € (Vj. 46.370 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern i.H.v. 9.940 Tsd. € (Vj. 10.270 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

Latente Steueransprüche wurden auf steuerliche Verlustvorträge sowie auf abzugsfähige temporäre Differenzen bei den folgenden Bilanzpositionen gebildet:

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

in Tsd. €	2023	2022
Aktiva		
Sachanlagen	42	53
Langfristige Vermögenswerte	68	68
Vorräte	8.808	7.737
Sonst. finanzielle Vermögenswerte	0	74
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	3	26
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	5	178
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	652	164
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	34	52
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	17	46
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	0	5
Verlustvorträge	7.565	6.173
Zwischensumme latente Steueransprüche	17.194	14.576
Saldierung mit latenten Steuerverpflichtungen	-7.254	-4.306
Gesamt	9.940	10.270

Die Veränderung des Saldos an aktiven latenten Steuern ist vollständig gewinnwirksam.

Für temporäre Differenzen i.H.v. 1.388 Tsd. € (Vj. 1.077 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können. In Bezug auf Gesellschaften, die entweder im Berichtsjahr oder dem vorangegangenen Jahr einen steuerlichen Verlust erlitten haben, wurden zum 31. Dezember 2023 aktive latente Steuern in Höhe von insgesamt 7.565 Tsd. € ausgewiesen. Die Werthaltigkeit dieser aktiven latenten Steuern ergibt sich aus zu versteuernden temporären Differenzen auf Ebene der jeweiligen Konzerneinheit.

Im Konzern bestehen zum Abschlussstichtag körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 79.956 Tsd. € (Vj. 57.935 Tsd. €), gewerbsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 73.390 Tsd. € (Vj. 58.169 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 50.180 Tsd. € (Vj. 34.036 Tsd. €), gewerbsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 52.420 Tsd. € (Vj. 40.288 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da ihre Nutzung nicht überwiegend wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unbeschränkt vortragsfähig.

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

Latente Steuerverpflichtungen wurden auf temporäre Differenzen bei den folgenden Bilanzpositionen gebildet:

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in Tsd. €	2023	2022
Aktiva		
Sachanlagen	0	0
Langfristige Vermögenswerte	30.277	38.773
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	1.639	659
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	4.248	3.239
Vorräte	6.880	6.407
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte	0	30
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	474	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	665	1.542
Sonstige Verbindlichkeiten	8	26
Zwischensumme latente Steuerverpflichtungen	44.191	50.676
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-7.254	-4.306
Gesamt	36.937	46.370

Die Veränderung der sich in Summe ergebenden Minderung an latenten Steuerverpflichtungen (26.997 Tsd. €) ggü. dem Vorjahr (36.100 Tsd. €) i.H.v. 9.103 Tsd. € erfolgt ergebniswirksam.

Auf Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften und der steuerlichen Basis dieser Anteile (sog. Outside Basis Differences) in Höhe von 20.935 Tsd. € (Vj. 29.734 Tsd. €) wurden entsprechend IAS 12.39 keine latenten Steuerschulden gebildet, da sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

6.14 UMSATZERLÖSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.16.

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2023 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 18.765 Tsd. € (Vj. 10.331 Tsd. €). Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien und Renditeimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2023	2022
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	7.789	4.869
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	3.126	580
Mieterlöse aus Untervermietung	6	6
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	0	545
	10.921	6.000
Erlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostzuschüssen	5.110	123
Erlöse aus Betriebskosten	2.227	2.750
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	230	426
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	0
Erlöse aus Dienstleistungen	2	1.032
Übrige	275	0
	7.844	4.331
davon zeitraumbezogen	2.654	4.207
davon zeitpunktbezogen	5.190	124
Summe	18.765	10.331

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 7.844 Tsd. € (Vj. 4.331 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 10.921 Tsd. € (Vj. 6.000 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 16.

Die Erlöse aus Dienstleistungen beinhalten neu abgeschlossene Geschäftsbesorgungsverträge. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen, den Forward Sales und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird. Anders stellt sich dies bei den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen dar. Hier erfolgt die Erlöserfassung im Wesentlichen zeitraumbezogen.

Die Mieterlöse aus Vorratsimmobilien sowie Renditeimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, sodass hier keine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung vorgenommen wird, sondern nur eine periodengerechte Umsatzrealisation.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

in Tsd. €	31.12.2023	31.12.2022
Vertragsvermögenswerte	914	1.068
Vertragsverbindlichkeiten	758	135

Die Vertragsvermögenswerte beinhalten im Geschäftsjahr die noch nicht abgerechneten Betriebskosten 2023 (1.357 Tsd. €) vermindert um die dafür erhaltenen Anzahlungen (443 Tsd. €). Die Vertragsvermögenswerte werden in die Forderungen umgegliedert, wenn die Rechte vorbehaltlos werden. Dies geschieht in der Regel, wenn GATEWAY eine Rechnung an den Kunden ausstellt.

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2023 betragen 914 Tsd. € (Vj. 1.068 Tsd. €) und werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 6.11.

Die Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2023 betragen 758 Tsd. € (Vj. 135 Tsd. €) und beinhalten im Geschäftsjahr neben erhaltene Anzahlungen zu noch nicht abgerechneten Betriebskosten auch Vertragsverbindlichkeiten aus Dienstleistungsverträgen. Die Vertragsverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 6.11.

6.15 BESTANDSVÄRÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 53.636 Tsd. € (Vj. 42.705 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH (25.318 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE (24.501 Tsd. €), Storkower Straße 142-146 PE GmbH (17.146 Tsd. €) sowie aus den Projektentwicklungen Dresden Blüherpark Quartiere (11.428 Tsd. €), Köln Deutz Quartiere (31.630 Tsd. €) und SoHo Mannheim (28.443 Tsd. €).

Insgesamt resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von 142.363 Tsd. € (Vj. 112.420 Tsd. €).

in Tsd. €	2023	2022
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienankauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	142.363	112.420
	142.363	112.420

6.16 MATERIALAUFWAND

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Anschaffungskosten der Grundstücke und die Herstellungskosten der Vorratsimmobilien und setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2023	2022
Grundstücke	13.130	5.224
Baukosten	52.761	44.985
Projektentwicklungskosten	44.141	12.422
Sonstige Baunebenkosten	8.900	9.325
Bewirtschaftungsaufwendungen	7.058	7.469
	125.990	79.425

Der signifikante Anstieg der Aufwendungen für Grundstücke ist insbesondere auf den Kauf eines Grundstücks der Projektentwicklung SoHo Mannheim zurückzuführen (7.301 Tsd. €), sowie auf Anschaffungsnebenkosten der Projektentwicklung Köln (4.526 Tsd. €).

Der Anstieg der Aufwendungen für Baukosten ist insbesondere auf die erhöhten Bauaktivitäten der Projektentwicklungen Revaler Straße 32 PE GmbH (18.438 Tsd. €), Storkower Straße 142-146 PE GmbH & Co. KG (15.440 Tsd. €) sowie SoHo Mannheim (16.375 Tsd. €) zurückzuführen.

Der signifikante Anstieg der Projektentwicklungskosten im Geschäftsjahr 2023 resultiert im Wesentlichen aus den Wertberichtigungen auf das Vorratsvermögen in Höhe von 29.663 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert.

6.17 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 26 (Vj. 25) und im Jahresdurchschnitt 28,00 (Vj. 27,25) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2023	2022
Löhne und Gehälter	4.689	4.746
Geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen	16	7
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	512	415
	5.217	5.168

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind zu 43,9% Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

6.18 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2023	2022
Aktivierungen von Zinsen	4.586	12.865
Rückgriffsanspruch Inanspruchnahme Bürgschaft	3.500	0
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	670	247
Erträge aus Versicherungsleistungen	348	355
Sonstige periodenfremde Erträge	78	95
Übrige	1.113	642
	10.295	14.204

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr Aktivierungen von Zinsen zur Finanzierung der als sonstiger nicht finanzieller Vermögenswert bilanzierten Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag in Höhe von 4.586 Tsd. €.

Die Gesellschaft wurde aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen snbh von einem fremden Dritten im Rahmen einer übernommenen Bürgschaft in Höhe von 3,5 Mio. € in Anspruch genommen. Für diesen Betrag wurde ergebniswirksam über die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Rückstellung erfasst. Durch die vertragliche Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen snbh besteht ein entsprechender Rückgriffsanspruch in gleicher Höhe. Der Rückgriffsanspruch wurde ergebniswirksam über die sonstigen betrieblichen Erträge in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten erfasst. Vergleiche hierzu auch Kapitel 6.19.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2023	2022
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	105.090	284
Inanspruchnahme Bürgschaft	3.500	0
Periodenfremde Aufwendungen	3.289	257
Rechts- und Beratungskosten	2.398	1.756
Aufwand aus Entkonsolidierung	1.257	0
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	616	929
Nicht abziehbare Vorsteuer	546	417
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	311	610
Sonstige Steueraufwendungen	243	292
Reisekosten	236	252
EDV-Aufwendungen	226	189
Vertriebskosten	182	1.223
Aufsichtsratsvergütung	130	124
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	70	916
Übrige	2.553	1.385
	120.647	8.634

Aufgrund von objektivierten Indikatoren für weitere Wertminderungen wurden Darlehen, die unter den Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen wurden, um insgesamt 104.953 Tsd. € wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 4. und 6.19.

Die Vertriebskosten enthalten objektbezogene Verkaufskosten i.H.v. 0 Tsd. € (Vj. 662 Tsd. €), Werbekosten i.H.v. 137 Tsd. € (Vj. 112 Tsd. €) und Vermittlungsprovisionen i.H.v. 45 Tsd. € (Vj. 448 Tsd. €). Der Posten „Übrige“ enthält periodenfremde Erlösschmälerungen in Höhe von 1.222 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) aus im Vorjahr realisierten Umsatzerlösen aus Geschäftsbesorgungsverträgen.

6.19 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2023	2022
Zinserträge	12.408	8.340
Modifikationsergebnis	31.913	0
Zinsaufwendungen	-82.888	-60.584
Leasing Zinsaufwendungen	-13	-15
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	0	-13
	-38.580	-52.272

Die Zinserträge resultieren vor allem aus der Ausreichung von Fremdkapital an dem Konzern nahestehenden Unternehmen. Für Details zu diesen Darlehen wird auf die Anhangangabe 7.3 verwiesen.

Dagegen enthalten die Zinsaufwendungen im Wesentlichen Zinsen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Von diesen Zinsaufwendungen wurden in der Berichtsperiode 53.637 Tsd. € (Vj. 42.705 Tsd. €) aktiviert, siehe Anhangangabe 6.15.

Die Änderung der vertraglichen Bedingungen für die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesene Ankaufsfinanzierung der Projektentwicklung SoHo Mannheim führte zu einer wesentlichen Änderung der vertraglichen Zahlungsströme und damit zu einer Ausbuchung der Altverbindlichkeit und der Einbuchung der neuen, geänderten Verbindlichkeit. Aus dem Geschäftsvorfall resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Ertrag (Modifikationsergebnis) von insgesamt 31.913 Tsd. € der unter den Zinserträgen im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

6.20 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.15.

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i.H.v. 15%, ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die tarifliche Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt, an. Gewerblich tätige bzw. gewerblich geprägte Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das steuerliche Ergebnis wird für Zwecke der Besteuerung mit Körperschaftsteuer unmittelbar dem Gesellschafter zugerechnet.

Der für 2023 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 30,175% (Vj. 30,175%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2023	2022
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuersatz	14,35	14,35
Steuersatz	30,175	30,175

Die Ertragsteuern werden nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften ermittelt. Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand bzw. Steuerertrag betrifft überwiegend latente Ertragsteuern:

in Tsd. €	2023	2022
Laufende Ertragsteuern	1.835	2.998
Latente Ertragsteuern	-12.082	-5.222
aus temporären Differenzen	-7.842	-436
aus Verlustvorträgen	-1.392	-2.180
aus Konsolidierung	-2.848	-2.606
Steueraufwand/-ertrag	-10.247	-2.224

Die laufenden Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2023 wurden durch Steuererträge aus Vorjahren i.H.v. 33 Tsd. € (Vj. Steuererträge i.H.v. 273 Tsd. €) beeinflusst. Der latente Steuerertrag i.H.v. 12.082 Tsd. € (Vj. 5.222 Tsd. €) setzt sich aus einem Ertrag aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge i.H.v. 1.392 Tsd. € (Vj. 2.180 Tsd. €), der Minderung der saldierten passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen i.H.v. 7.842 Tsd. € (Vj. 436 Tsd. €) sowie einen latenten Steuerertrag auf Konsolidierungssachverhalte i.H.v. 2.848 Tsd. € (Vj. 2.606 Tsd. €) zusammen.

Eine Überleitung des Steueraufwands/-ertrags ergibt sich aus der folgenden Übersicht:

in Tsd. €	2023	2022
Ergebnis vor Ertragsteuern	-181.456	-33.891
Steuersatz in %	30,175	30,175
Erwarteter Steueraufwand	-54.754	-10.227
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	5.243	2.404
Veränderung permanente Differenzen	-1.590	2.127
Steuern Vorjahre	-320	917
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	34.920	-101
Gewerbsteuerliche Korrekturen	1.391	1.712
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	4.277	1.134
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	311	-25
Sonstiges	275	-165
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	-10.247	-2.224

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 5,6% (Vj. 6,6%).

Die Steuersatzabweichungen betreffen neben abweichenden lokalen Steuersätzen diverser Konzerngesellschaften insbesondere die Gewerbesteuerfreiheit der inländischen Einkünfte ausländischer Kapitalgesellschaften. In der Veränderung der permanenten Differenzen ist insbesondere ein Goodwill-Impairment erfasst, das zu keinem Ertrag aus latenten Steuern führte. Insbesondere aufgrund von steuerlich nicht erfassten Wertberichtigungen auf Forderungen erhöhte sich der Posten Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen. Die gewerbsteuerlichen Korrekturen betreffen insbesondere die Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen auf Ebene einzelner Gesellschaften.

6.21 LEASINGVERHÄLTNISSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.18.

A. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGNEHMER (IFRS 16)

GATEWAY mietet Büroflächen an den Standorten in Frankfurt am Main und Berlin. Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen liegen zwischen ein und fünf Jahren. Einige der zugrunde liegenden Mietzahlungen sind an Preisindizes gebunden.

Der Konzern hat darüber hinaus einen Teil der angemieteten Büroflächen in Berlin an die Nokera Construction GmbH untervermietet. Hierzu verweisen wir auf den Abschnitt 7.3 „Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/ Personen“. Der Untermietvertrag wurde am 01. Februar 2021 geschlossen. Das Untermietverhältnis wurde als Leasinggebersicht als Operating-Leasingverhältnis eingestuft und die Leasingzahlungen wurden als Erträge erfasst.

GATEWAY hat ein Kraftfahrzeug angemietet. Die Laufzeit der Leasingvereinbarung des Kraftfahrzeugs liegt bei drei Jahren. Es besteht keine Verlängerungsoption und die Leasingvereinbarung beinhaltet feste Leasingzahlungen.

GATEWAY mietet darüber hinaus einen Teil der verwendeten IT-Ausstattung. Sofern die zugrunde liegenden Vertragsverhältnisse nicht als kurzfristiges Leasingverhältnis oder als Vermögensgegenstand von geringem Wert klassifiziert werden, werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die vertragliche Laufzeit der Drucker und Multifunktionsgeräte liegt bei fünf Jahren und die Leasingvereinbarung beinhaltet feste Leasingzahlungen.

Informationen über Leasingverhältnisse, in denen der Konzern Leasingnehmer ist, werden nachfolgend dargestellt.

a) Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfüllen, werden als Teil des Sachanlagevermögens dargestellt (siehe Anhangangabe 6.2).

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.2022	8	178	7	193
Abschreibung des Geschäftsjahres	7	178	4	189
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Impairment	1	0	3	4
Stand zum 31.12.2022	0	0	0	0
Abschreibung des Geschäftsjahres	0	0	0	0
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Impairment	0	0	0	0
Stand zum 31.12.2023	0	0	0	0

Das Nutzungsrecht für das Bürogebäude in Frankfurt am Main wurde aufgrund des Umzugs der Geschäftsleitung, im Jahr 2021, nach Berlin und des damit einhergehenden fehlenden Nutzens für die GATEWAY sowie der eingeschränkten anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten vollständig abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit bleibt jedoch nach wie vor bestehen.

b) In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2023	2022
Leasingvereinbarungen nach IFRS 16		
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-13	-15
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	6	6
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-544	-6
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	0	0
Abschreibung von Nutzungsrechten	-36	-11

c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2023	2022
Tilgung Leasingverhältnisse	-149	-333
Zinszahlungen Leasingverhältnisse	-7	-15
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	-156	-348

d) Verlängerungsoptionen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Leasingverträge mit Verlängerungsoptionen, die bei Ausübung einen wesentlichen Einfluss auf die Leasingverbindlichkeiten haben.

e) Künftige Leasingverhältnisse

Der Konzern hat nach dem Bilanzstichtag dieser Berichtsperiode kein Leasingverhältnis abgeschlossen.

B. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGGEBER (IFRS 16)

GATEWAY agiert als Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betrifft dies die Entmietungsphase bzw. bereits abgeschlossene Mietverträge zu in Errichtung befindlichen Gebäuden. Anhangangabe 6.3 stellt Informationen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operate-Lease-Verhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Leasingerträge in Höhe von 10.921 Tsd. € (Vj. 6.000 Tsd. €) erfasst.

Die folgende Tabelle stellt eine Fälligkeitsanalyse künftiger Leasingforderungen dar und zeigt die nach dem Bilanzstichtag zu erhaltenden nicht diskontierten Leasingzahlungen.

in Tsd. €	2023	2022
Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16		
Weniger als ein Jahr	10.725	3.670
Ein bis zwei Jahre	6.235	2.977
Zwei bis drei Jahre	6.109	1.785
Drei bis vier Jahre	5.824	1.652
Vier bis fünf Jahre	5.781	1.395
Mehr als fünf Jahre	25.906	9.135
Gesamt	60.580	20.615

Der Konzern hat umfangreiche Maßnahmen getroffen, um die Risiken aus den vermieteten Immobilien zu minimieren. GATEWAY versucht zunächst das Mietausfallrisiko durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z.B. Kautionen 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. Wir verweisen dazu auf Kapitel 3.2.1 des Konzernlageberichts.

7. SONSTIGE ANGABEN

7.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2023	2022
Ergebnis je Aktie	-0,92	-0,17

Zum Stichtag bestehen wie im Vorjahr keine potenziell verwässernden Eigenkapitalinstrumente wie z.B. Stock-Options. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres wie folgt:

A. ZURECHNUNG DES GEWINNS AUF STAMMAKTIONÄRE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. €	2023	2022
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-165.939	-32.622
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-165.939	-32.622

Die Berechnung der durchschnittlichen Anzahl der Aktien errechnet sich wie folgt:

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2023	2022
Ausgegebene Stammaktien zum 01. Januar	186.764	186.764
Im Rahmen einer Kapitalerhöhung im April 2019 ausgegebene Stammaktien	0	0
Ausgegebene Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764

7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2023 Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Bestellobligos in Höhe von 43.461 Tsd. €.

Haftungsverhältnisse treten grundsätzlich in Form von Zinsgarantien, Mietkautionsbürgschaften, Kostenüberschreitungs-garantien, Patronatserklärungen, Teilenthaftungen von Mitgesellschaftern und Bankbürgschaften auf.

Im Folgenden werden die im Geschäftsjahr bestehenden Haftungsverhältnisse beschrieben:

Aus Mietbürgschaften

Aus dem Mietvertrag über Büroflächen im Objekt The Square, 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.

Aus Bürgschaften

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 Höchberg eG finanziert. Kreditnehmer der Raiffeisenbank Höchberg 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 Höchberg 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 Höchberg eG erfüllen kann.

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

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 43.461 Tsd. € (Vj. 88.313 Tsd. €). Mit der Realisierung ist im Folgejahr zu rechnen.

Im Geschäftsjahr 2023 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.20 und 2.2. Zudem ergaben sich die folgenden Haftungsverhältnisse:

Rückabwicklung Leipzig

Der durch die Gesellschaft am 01. November 2022 und nochmals 30. November 2022 erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag mit der IMFARR Beteiligungs GmbH („IMFARR“) und der SNBH über den Erwerb deren Geschäftsanteile (IMFARR jeweils 50%, SNBH jeweils 39,9%, zusammen jeweils 89,9%) an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wurde nunmehr mit Vereinbarung vom 21. Juni 2023 von der SNBH und der IMFARR unter Verzicht auf Schadenersatzansprüchen bestätigt. Der bereits vollzogene Anteilskaufvertrag der Projektgesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wurde in diesem Zuge ebenfalls gemäß dem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag mit Zahlung des Kaufpreises am 31. Oktober 2023 zurück übertragen (Vergleiche hierzu auch Kapitel 7.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen). Die ursprünglich vorgesehene Übernahme der quotal entfallenden Darlehensnettverbindlichkeit mit Nominalen in Höhe von rund 255,0 Mio. € zuzüglich angefallener Zinsen entfällt mit dem im Geschäftsjahr vollzogenen Rücktritt vollständig.

Verpfändung Anteile an der ske Immo Sulzbach GmbH

Im Vorjahr wurden im Zusammenhang mit dem oben ausgeführten Ankauf in Leipzig zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 50,0 Mio. € Pfandrechte an den Anteilen und Forderungen in Bezug auf die hundertprozentige Tochtergesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, bestellt.

Die Stimmrechte der Anteile wurden schließlich im ersten Halbjahr 2023 an die Gläubiger übertragen und die Entkonsolidierung der zuvor vollkonsolidierten Gesellschaft zum 20. Februar 2023 vorgenommen. Aus der Entkonsolidierung ergaben sich für den Konzern keine ergebniswirksamen Effekte. Die Höhe der Sicherheiten wurde neu mehr mit Schreiben vom 21. Juni 2023 durch die Gläubiger auf 25,0 Mio. € begrenzt.

Patronat Verkauf Projektentwicklung

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.

7.3 WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN/PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Seit dem 07. Mai 2020 ist Herr Norbert Ketterer persönlich beherrschender Mehrheitsaktionär und beherrschendes Unternehmen i.S.d. §312 AktG.

Herr Norbert Ketterer hält nach der jüngsten Stimmrechtsmitteilung vom 06. Juni 2023 66,24% am Grundkapital der Gateway Real Estate AG. Herr Norbert Ketterer ist damit Hauptaktionär im Sinne des §327a Abs. 1 Satz 1 AktG.

B. BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Die Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen sind im Konzern umfangreich. Vor allem die Finanzierung über sonstige nahestehende Unternehmen stellt eine wesentliche Finanzierungsquelle dar.

Ein wichtiger Geschäftspartner ist hierbei die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz. Diese ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

Ferner besteht eine weitreichende Beziehung zu dem Schweizer Unternehmen YN Beteiligungen Holding AG, die insbesondere aus den Verkaufstransaktionen des Development Partner Portfolios oder dem gemeinsamen Ankauf von Konzerngesellschaften resultieren. Die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, ist eine von Herrn Yannick Patrick Heller kontrollierte Gesellschaft. Nach IAS 24 kann Herr Heller als nahestehende Person zum Mehrheitsaktionär bzw. Vorsitzenden des Aufsichtsrates angesehen werden.

Im Zusammenhang mit den Bauaktivitäten beauftragt der Konzern Tochterunternehmen der Nokera AG, Rüslikon bezüglich Planungs- und Hochbauarbeiten. Die Gesellschaften sind als nahestehende Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht werden.

Gemäß IAS 24 berichtet der Konzern damit auch über Geschäftsvorfälle zwischen Herrn Norbert Ketterer und den ihm nahestehenden natürlichen Personen bzw. deren Familienangehörigen. Als nahestehende Personen wurden ebenfalls Vorstand, Aufsichtsrat und deren Familienangehörige definiert.

C. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes der GATEWAY bilden das Management in Schlüsselpositionen im Sinne des IAS 24.9. Die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstandes umfasst:

in Tsd. €	2023	2022
Kurzfristige fällige Leistungen	1.414	1.416
	1.414	1.416

Die Leistungen betreffen ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile und enthalten hinsichtlich der Vorstandsvergütung eine Festvergütung sowie Nebenleistungen. Den Vorstandsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung und haben im aktuellen Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 130 Tsd. € (Vj. 130 Tsd. €) erhalten.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode keine Vorschüsse oder Kredite gewährt. Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht.

D. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DEM KONZERN UND DER YN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Veräußerung von Geschäftsanteilen an verbundenen Unternehmen

Mit Anteilskaufverträgen vom 25. Juli 2019 wurden jeweils 5,1% der Anteile der Gateway Vierte GmbH und der Gateway Fünfte GmbH an das nahestehende Unternehmen YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, veräußert. Die Kaufpreise in Höhe von 0,8 Mio. € und 1,8 Mio. € wurden zunächst gestundet. Der aktuelle Zinssatz beträgt 12,12%.

Mit Rückkaufvertrag vom 22. Februar 2023 hat die Gateway Real Estate AG die 5,1% Anteile an der Gateway Fünfte GmbH von der YN Beteiligungen Holding AG durch Verrechnung der Kaufpreisforderungen zurückerworben, was die Kaufpreisforderung aus 2019 um 0,6 Mio. € reduziert hat. Der aktuelle Zinssatz beträgt 12,12%.

Die Gateway Real Estate AG hat mit Anteilskaufvertrag vom 18. Dezember 2020 zu den bereits gehaltenen 50% der Geschäftsanteile weitere 39,9% der Anteile an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH übernommen und im Rahmen der Kaufpreisverrechnung für 10,1% der Anteile eine Forderung über 0,5 Mio. € gegenüber dem neuen Minderheitsgesellschafter YN Beteiligungen AG, Schweiz, erworben. Diese Forderung bleibt unverzinst.

Im Zusammenhang mit der Endabrechnung eines in 2019 veräußerten Bestandsimmobilienportfolios ergaben sich im Geschäftsjahr nachträgliche Forderungen auf den übertragenen Minderheitenanteil von 5,1% der YN Beteiligungen AG, Schweiz, in Höhe von 67.711 €.

Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG besitzt der Konzern damit die folgenden teilweise verzinsten Forderungen. Für diese Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben. Die Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung einer Wertminderung in Höhe von 85% zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

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. €		
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
31.12.2023	YN Beteiligungen Holding AG	68	0	10	0	31.12.2023
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0	70	465	31.12.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	1.783	12,12	279	2.303	22.02.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	12,12	165	1.004	31.12.2023
Summe		3.095		524	3.772	

Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate ihre Anteile an der Development Partner AG (zwischenzeitlich umfirmiert in die Development Partner GmbH, Düsseldorf) zu 50% an die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, verkauft. Ein Teil des zu zahlenden Kaufpreises in Höhe von 28.047 Tsd. € wurde bis 31. März 2022 gestundet und mit 4,25% verzinst. Seit 01. April 2022 werden diese gestundet. Der Verzugszinsatz beträgt gemäß den Regelungen im Kaufvertrag 8,5%.

Neben den genannten Forderungen aus dem Aktien- und Geschäftsanteilskauf existieren außerdem Forderungen aus den nach wie vor bestehenden Darlehen gegenüber der Development Partner GmbH, Düsseldorf, sowie ihrer unten aufgeführten Tochtergesellschaften in Höhe von 71,7 Mio. €.

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens im November 2023 der Development Partner GmbH, Düsseldorf, treten die beiden Käufer YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, und IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, aufgrund von vertraglichen Regelungen aus dem Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 im Rahmen eines

anteiligen Schuldbeitritts jeweils hälftig den bestehenden Darlehensverträgen bei.

Infolge dessen werden nunmehr nur noch die anteiligen Darlehensforderungen gegenüber der YN im Bereich nahestehender Unternehmen gezeigt. Der Anteil der Forderungen gegenüber IMFARR wurde umgegliedert und wird unter den Darlehensforderungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Aufgrund von der aktuell angespannten Marktlage im Bereich Immobilien und Projektentwicklungen bestehen in diesem Zusammenhang erhöhte Kreditrisiken. Entsprechend von nunmehr objektiv vorliegenden Indikatoren für zu erwartende Wertminderungen (Expected-Credit-Loss-Modell, Stufe 3) wurden die unter den Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesenen Forderungen auch gegenüber der YN Beteiligungen AG, Schweiz, um 50.373 Tsd. € vorsorglich wertgemindert.

Die aus dem Schuldbeitritt der YN resultierenden Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung der Wertminderung in Höhe von 85% zum 31. Dezember 2023 wie folgt zusammen:

Vertrags- datum	Kreditnehmer/nahe- stehendes Unternehmen	Ursprünglicher Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz							
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	YN Beteiligungen Holding AG	28.037	8,50	5.058	29.007	31.12.2023
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	4.024	4,25	705	9.060	31.12.2023
13.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	480	2,00	79	1.035	31.12.2023
13.12.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	5.400	4,25	880	11.278	31.12.2023
18.08.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	3.900	4,25	642	8.202	31.12.2023
01.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	6.577	4,25	1.154	14.832	31.12.2023
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	2.804	4,25	475	7.153	31.12.2023
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	4.250	4,25	745	9.571	31.12.2023
18.09.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	268	4,25	46	584	31.12.2023
28.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	25	4,25	4	56	31.12.2023
27.09.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	588	4,25	117	1.512	31.12.2023
09.10.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.190	4,25	204	2.617	31.12.2023
17.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	1.990	2,00	329	4.309	31.12.2023
Summe			59.533		10.438	99.216	

Es besteht ferner eine Verbindlichkeit gegenüber der DP AG aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3,4 Mio. € an das Finanzamt.

Da mit der YN Beteiligungen Holding AG sowie dem weiteren Käufer der Ausgleich des Ergebnisses für den Zeitraum vom 01. Januar bis 28. Februar 2021 vertraglich vereinbart wurde, besteht in selbiger Höhe eine Forderung gegenüber den Käufern, welche diese jeweils hälftig tragen.

Darüber hinaus wurden durch die YN Beteiligungen Holding AG zum Vollzugstag bereits 2 Mio. € für den ursprünglich geplanten Kauf der Geschäftsanteile an den drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin angezahlt. Aufgrund der Rückabwicklung des Verkaufs in Verbindung mit der fehlenden Gesellschafterzustimmung, werden diese nun als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen. Daneben entfällt die in diesem Zusammenhang passivierte Pönale in Höhe von 16,0 Mio. € ebenfalls zu 50% auf die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, und wird ebenfalls unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Für die vorstehend genannten Verbindlichkeiten besteht eine Aufrechnungslage, sodass Sie jeweils zu 50% gegenüber den wertberechtigten Forderungen aufzurechnen sind.

E. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DEM KONZERN UND DER SN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Ankauf Borussia Development GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, erworben.

Der vereinbarte Kaufpreis betrug 70 Mio. €. Die ausstehende Kaufpreisverbindlichkeit der Gateway Real Estate AG gegenüber der SN Beteiligung Holding AG, Schweiz, für den Ankauf besteht noch zum 31. Dezember 2023 mit Buchwert in Höhe von 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 6,1 Mio. €.

Der noch offene Kaufpreis wurde noch bis 31. Dezember 2024 gestundet.

—

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	31.12.2024
Summe		56.000		52.908	50.919	

Im Zuge des Ankaufs der Borussia Development GmbH von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, wurden außerdem die folgenden projektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, übernommen:

—

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. €	
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	16.048	10,00	21.692	20.086	31.12.2024
Summe		16.048	21.692	20.086	

Diese Projektfinanzierungen werden mit einem Zinssatz von 10,5% an die jeweiligen Projektgesellschaften weitergereicht.

Die bereits im Rahmen einer Verrechnung von Darlehensforderungen und -verbindlichkeiten in 2021 zurückgeführte Projektfinanzierung Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 ug haftungsbeschränkt, Düsseldorf, und Borussia Düsseldorf Cavallo 2 ug haftungsbeschränkt, Düsseldorf, mit einem Zinssatz von 10,5% weitergereicht. Die nach der Verrechnung

am 31. Dezember 2021 noch bestehende restliche Darlehensforderung beträgt 1,94 Mio. € zum 31. Dezember 2023. Beide Gesellschaften werden von der Development Partner S.à r.l., Luxemburg, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

Die zum 31. Dezember 2023 noch offenen Darlehensforderungen der Borussia Development GmbH, Düsseldorf, gegenüber den zwei Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

—

Kreditnehmer	Projekt	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. €	
Borussia Cavallo 1 ug, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	146	10,50	1.329	1.314	31.12.2023
Borussia Cavallo 2 ug, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	68	10,50	615	608	31.12.2023
Summe		214		1.944	1.922	

Ankauf Projekt Leipzig 416

Am 08. Juli 2021 hat die Gesellschaft ein Grundstück in Leipzig zur überwiegend wohnwirtschaftlichen Entwicklung akquiriert. Dazu hat sie am besagten Tag einen Kaufvertrag mit der IMFARR Beteiligungs GmbH und der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, über den Erwerb deren Geschäftsanteile (IMFARR Beteiligungs GmbH jeweils 50%, SN Beteiligungen Holding AG jeweils 39,9%, zusammen jeweils 89,9%) an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH geschlossen. Der Kaufpreis beträgt rund 54.000 € bei gleichzeitiger Übernahme der quotall entfallenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 210 Mio. €. Der Ankauf der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wurde zum 19. April 2022 vollzogen. Der Vollzug des Anteilskaufs an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH stand dagegen zunächst noch unter aufschiebenden Bedingungen und war für November 2022 vorgesehen.

Vom Kaufvertrag des Anteilskaufs an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH ist die Gateway Real Estate AG mit Schreiben vom 03. November 2022 und 20. November 2022 zurückgetreten. Mit Vereinbarung vom 21. Juni 2023 wurde der Rücktritt von der SNBH und der IMFARR unter Verzicht auf Schadenersatzansprüchen bestätigt.

Der bereits vollzogene Anteilskaufvertrag der Projektgesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wurde in diesem Zuge ebenfalls mit Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 30. Juni 2023 mit Wirkung zum 31. Oktober 2023 zurück übertragen.

Im Zuge des vorgenannten Projektankaufs hat die Gateway Real Estate AG ihrerseits Darlehen an die zu übernehmende Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften in den Vorjahren gewährt. Die Buchwerte der weiterhin bestehenden Ausleihungen belaufen sich zum 31. Dezember 2023 auf folgende Werte:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Leipzig 416 GmbH	11.807	4,25	12.818	12.369	31.12.2024
Leipzig 416 Management GmbH	8.729	4,25	9.506	9.070	31.12.2024
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	1.023	983	31.12.2023
Summe	21.461		23.347	22.422	

Darüber hinaus hat die Gateway Real Estate AG eine Verbindlichkeit von der Leipzig 416 GmbH über 1,875 Mio. € übernommen, die die Forderungen gegenüber der Leipzig 416 GmbH entsprechend erhöht.

Sonstige Darlehensbeziehungen

Vor allem auch im Bereich Projektfinanzierung bestehen zusätzliche Darlehensbeziehungen mit der SN Beteiligungen Holding AG. In der nachstehenden Tabelle werden die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende Unternehmen		Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz							
28.12.2022		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.140	4,25	5.296	1.100	31.12.2024
10.02.2023		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	7.947	0	31.12.2024
27.02.2023		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.036	0	31.12.2024
02.03.2023		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.036	0	31.12.2024
07.03.2023		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.975	4,25	10.211	0	31.12.2024
17.03.2023		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.067	0	31.12.2024
05.04.2023		Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	3.875	4,25	3.996	0	31.12.2024
Summe			30.648		31.589	1.100	

F. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA CONSTRUCTION GMBH
Generalübernehmervertrag bezüglich Hochbau
Projektentwicklung SoHo Mannheim

GATEWAY entwickelt über ihre Tochterfirma S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG („S8“) ein Immobilienprojekt in Mannheim. Hierzu hat die S8 mit der NOKERA Construction GmbH („NOKERA“) einen Generalübernehmervertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von 14 Wohngebäuden mit einer Geschossfläche (oberirdisch) von ca. 16.000 qm geschlossen. Der Bau der Obergeschosse erfolgt in serieller Holzhybridbauweise. Für die Erbringung sämtlicher vertraglich geschuldeter Leistungen der NOKERA wurde ein Pauschalpreis in Höhe eines mittleren zweistelligen Millioneneurobetrags vereinbart. Gemäß dem erbrachten Leistungsstand wurden Rückstellungen über 17,7 Mio. € im Geschäftsjahr gebildet.

Untermietvertrag Büroräume der Gateway Real Estate AG, Berlin

Die Gateway Real Estate AG vermietet Büroflächen zu einer monatlichen Miete von 833,00 € und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 an die Nokera Construction GmbH.

G. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA PLANNING GMBH
Planungsleistungen

Die Nokera Planning GmbH, Leipzig, ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

Die Nokera Planning GmbH (bis 31. Dezember 2020 Fuchshuber Architekten, Leipzig) hat im Berichtsjahr für Projektgesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates beherrscht wird. Die bereits im Jahr 2021 erteilten Planungsaufträge umfassen jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbarer Mietfläche vereinbart.

Im Geschäftsjahr gingen aufwandswirksame Rechnungen in Höhe von 173 Tsd. € ein, die als aktivierungsfähiger Projektaufwand im Vorratsvermögen über die Bestandveränderungen erfasst wurden.

H. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND NORBERT KETTERER

In der Berichtsperiode 2023 sind für Herrn Norbert Ketterer Rechtsgeschäfte in Form von bestehenden selbstschuldnerischen Bankbürgschaften berichtspflichtig:

Zur Grundstücksfinanzierung und der Neuerrichtung des Projektes Storkower Str. 142–146, Berlin hat Herr Norbert Ketterer, Schweiz, eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft über 4,9 Mio. € übernommen.

Als Sicherheit für die Ankauffinanzierung für das Projekt Leuchterwerke in Augsburg wurde von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42,4 Mio. € geleistet.

Für die Ankauffinanzierung des Grundstücks Hamburg Seevestraße hat Herr Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 13,0 Mio. € übernommen.

Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1% der Bürgschaft per anno. Im Geschäftsjahr wurden Bürgschaftsprovisionen in Höhe von insgesamt 2,0 Mio. € erfasst.

Herr Norbert Ketterer erhielt außerdem in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender eine Vergütung in Höhe von 40 Tsd. €.

I. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND SONSTIGEN NAHESTEHENDEN PERSONEN

Hinsichtlich der nach IAS 24 angabepflichtigen Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen verweisen wir auf Unterabschnitt B dieses Abschnitts, dieser umfasst die Vergütung des aktiven Vorstandes und Aufsichtsrates.

Natalie von Rom – Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Ferdinand von Rom – war im Geschäftsjahr 2023 als Notarin für Unternehmen des Konzerns tätig und hat hierfür insgesamt 39,5 Tsd. € in 2023 (Vj. 0 Tsd. €) zur Abrechnung gebracht. Zum Bilanzstichtag stehen keine Salden aus.

7.4 ORGANE

A. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der GATEWAY besteht satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Nachstehend sind die Mitglieder des Aufsichtsrates des Konzerns während des Berichtsjahres 2023 dargestellt:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Rüslikon/Schweiz (Vorsitzender)
- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig (Stellvertretender Vorsitzender)
- Ferdinand von Rom, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main
- Jan Hendrik Hedding, Kaufmann, Zürich/Schweiz
- Leonhard Fischer, Kaufmann, Zürich/Schweiz

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.

B. VORSTAND

Nachstehend sind die Mitglieder des Vorstandes des Konzerns während des Berichtsjahres 2023 dargestellt:

- Tobias Meibom, Hamburg/Deutschland Vorstand/cfo
- Stefan Witjes, Berlin/Deutschland Vorstand/coo

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

7.6 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GATEWAY haben die nach §161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Sie ist im Geschäftsbericht 2023 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.

7.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 487 Tsd. € (Vj. 478 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2023	2022
Abschlussprüfungsleistungen	482	478
Sonstige Leistungen	5	0
Summe	487	478

7.7 ANTEILSBESITZLISTE

Name der Gesellschaft	Sitz, Land	Kapitalanteil	Fußnote
		in %	
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Bestandsimmobilien)			
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,90	
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,00	
Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin, Deutschland	89,90	
muc Airport Living GmbH	München, Deutschland	90,00	
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 ug	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
Wohnimmobilienentwicklung			
Borussia Development GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Borussia Köln DQ Erschließungs ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 1 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 2 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 3 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 4 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 5 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 6 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 7 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 8 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 9 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 10 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 11 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 12 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 13 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 14 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 15 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 16 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 17 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 18 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 19 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 20 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 21 ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ Einkaufs GbR	Düsseldorf, Deutschland	100,00	3
Borussia Dresden Investment ug	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 9 ug	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 ug	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 ug	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Einkaufs-GbR	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin, Deutschland	90,00	7
Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	7
Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	7
So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
Gateway SoHo Sullivan Baufeld 10 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	8

KONZERNABSCHLUSS

Konzernanhang

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
Wohnimmobilienentwicklung			
Gateway Siebzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Neunzehnte GmbH	Berlin, Deutschland	100,00	
Gateway Zwanzigste GmbH	Berlin, Deutschland	100,00	
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH (vormals Maize Zizania Property GmbH)	Berlin, Deutschland	100,00	6
Gateway Einundzwanzigste UG	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Zweiundzwanzigste UG	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gewerbeimmobilienentwicklung			
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Nicht einbezogene Gesellschaften			
GTV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
At-Equity assoziierte Unternehmen			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Sonstige Beteiligungen			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	7

1 Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt am Main

2 Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main

3 Beteiligung über die Borussia Development GmbH, Düsseldorf

4 Beteiligung über die Borussia Dresden Investment us, Düsseldorf

5 Beteiligung über die Gateway SoHo Sullivan GmbH, Frankfurt am Main

6 Beteiligung über die Gateway Siebzehnte GmbH, Eschborn

7 Beteiligung über die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main

8 Beteiligung über Gateway So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, S6 Park Lane GmbH & Co. KG und S7 Curve Quartier GmbH, Frankfurt am Main

7.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Bestandsgefährdung

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 810,1 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 656,8 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 119,6 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 502,1 Mio. € stehen den Darlehensgebern Sicherheiten durch Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierungen erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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

Verkauf Bestandsgebäude in Duisburg

Mit Kaufvertrag vom 26. März 2024 wurde die Bestandsimmobilie der Konzerngesellschaft Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH mit einem Kaufpreis in Höhe von 6,8 Mio. € veräußert und die Finanzierung mit einem Nominal von 5,0 Mio. € zurückgeführt. Der Besitz-Nutzen-Lasten Wechsel ist nach der Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen im Mai 2024 eingetreten. Ein Ergebniseffekt über den Kaufpreis hinaus, ist für den Konzern nicht mehr eingetreten, weil die Immobilie bereits zum Kaufpreis am 31. Dezember 2023 bewertet wurde.

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 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 Kaufpreiskrate voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorgesehen. Bislang wurden nach dem Bilanzstichtag Kaufpreiszahlungen von 37,1 Mio. € geleistet. Insgesamt rechnet der Vorstand im Zusammenhang mit diesen Transaktionen mit einem negativen Ergebnis im einstelligen Millionenbereich für das Jahr 2024.

Zur weiteren Finanzierung von laufend anfallenden Baukosten wurden nach dem Bilanzstichtag 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.

Projektentwicklung Köln Deutz Quartiere

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 Garantieverklärung 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 einen 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeord-

netter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Projektentwicklung Borussia Dresden

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 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, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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. €. Zusätzlich wurde als Sicherheit für das Darlehen von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42.400 Tsd. € geleistet. 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 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar 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 Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung

der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

Ausübung des Vorkaufsrechts für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße

Für die Projektentwicklung in Hamburg hat die Stadt Ende 2022 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Mit Grundstückskaufvertrag vom 19. Februar 2024 hat die Stadt Hamburg die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße für 35,5 Mio. € erworben. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte einen Tag nach Kaufpreiszahlung am 28. März 2024. Ein Ergebniseffekt über den Kaufpreis hinaus ist für den Konzern nicht mehr eingetreten, weil die Immobilie bereits zum Kaufpreis am 31. Dezember 2023 bewertet wurde.

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%.

Prolongation Verbindlichkeiten SNBH

Die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber der SNBH zum 31. Dezember 2023 wurden mit Wirkung zum 01. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2025 prolongiert:

Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022	Ende der Vertragslaufzeit
	in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	16.048	10,00	21.692	20.086	31.12.2024
Summe	16.048		21.692	20.086	

Gläubigerwechsel Verbindlichkeiten SNBH

Die folgenden Verbindlichkeiten gegenüber der SNBH zum 31. Dezember 2023 wurden mit Wirkung zum 01. Januar 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 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
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	

Prolongation Darlehen Gateway Achtzehnte GmbH

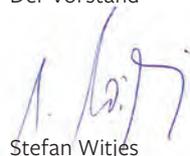
Mit Vereinbarung vom 13. Juni 2024 wurde die Finanzierung für das Projekt in Chemnitz mit einem Nominal von 4.000 Tsd. € auf den 30. Juni 2025 verlängert.

Frankfurt am Main, den 23. September 2024

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

Prolongation Schuldscheindarlehen Hamburg Seevestraße der Gateway Real Estate AG

Mit Vereinbarung vom 26. März 2024 wurde der noch offene Betrag der Ankauffinanzierung für das Projekt in Hamburg Seevestraße mit einem Nominal von 9.581 Tsd. € und Zinsen in Höhe von 531 Tsd. € auf den 02. März 2025 verlängert.



Stefan Witjes

Prolongation der bestehenden Finanzierung für die Projektentwicklung SoHo Mannheim

Mit Vereinbarung vom 13. September 2024 wurde für die Anleihe für die Projektentwicklung SoHo Mannheim mit einem Buchwert von nunmehr 50.256 Tsd. € 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. Außerdem wurden zusätzliche Sicherheiten in Form von abgetretenen Darlehensansprüchen aus dem Projekt Scale in Berlin von nominal 21,8 Mio. € zzgl. Zinsen in Höhe von insgesamt 26,7 Mio. € sowie Grundschuldbestellungen des Baufeldes Süd der Projektentwicklung SoHo Mannheim gestellt.

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

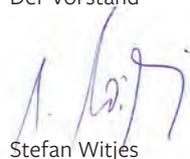
Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses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

Frankfurt am Main, den 23. September 2024

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

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.



Stefan Witjes

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.

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2023, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2023 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen 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 Nichtprüfungsleistungen 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Wir verweisen auf die Angaben in Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“, „3.7 Liquiditätsrisiko“, „6.11 Finanzverbindlichkeiten“ und „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ im Konzernanhang sowie die Angaben in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ des Konzernlageberichts, in denen der gesetzliche Vertreter beschreibt, dass zum Aufstellungszeitpunkt in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestandsgefährdende Risiken bestehen.

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von EUR 810,1 Mio., bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway

Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von EUR 656,8 Mio. nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von EUR 119,6 Mio. erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von EUR 502,1 Mio. stehen den Darlehensgebern Sicherheiten durch Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierung erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt 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 die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

Wie in Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“, „3.7 Liquiditätsrisiko“, „6.11 Finanzverbindlichkeiten“ und „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ im Konzernanhang sowie in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ im Konzernlagebericht dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts angemessen ist, 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 Konzernlagebericht angemessen sind. Wir haben die konzernweite aktuelle Finanzplanung für den kommenden Zwölf-Monatszeitraum ab dem Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2023 und im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2023 zu den wesentlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend sind.

Unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht sind bezüglich dieses Sachverhalts nicht modifiziert.

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2023 bis zum 31. Dezember 2023 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses 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 Sachverhalten haben wir die unten beschriebenen Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

Aus unserer Sicht waren die im Folgenden dargestellten Sachverhalte im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2023 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien) in Höhe von EUR 238,5 Mio. (Vorjahr EUR 271,2 Mio.) ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses hat der

Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese als Renditeimmobilie, als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird. Die Gateway Real Estate AG bilanziert die Renditeimmobilien nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden grundsätzlich unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR -52,5 Mio. (Vorjahr EUR -18,1 Mio.) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Für fertiggestellte Immobilien sowie Projekte, die kurz vor der Fertigstellung stehen, kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2023 abgezinst werden. Bei unbebauten Grundstücken wird das Residualwertverfahren verwendet, um einen realistischen Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“).

In die Bewertung der Renditeimmobilien fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringfügige Änderungen bewertungsrelevanter Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der Bedeutung der Posten „Renditeimmobilien“ für den Abschluss sowie der Schätzunsicherheiten und der Ermessensausübung durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

— Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Den zutreffenden Ausweis der Renditeimmobilien haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen, der Unternehmensplanung sowie von dem gesetzlichen Vertreter erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Zur Prüfung der Bewertung haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von der Gateway Real Estate AG zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewer-

tungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt sowie die rechnerische Richtigkeit der Berechnungen geprüft. Wir haben durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Bewertungsmodellen verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der Werttreiber (z.B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40 und IFRS 13 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

— Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien) verweisen wir auf die Angaben in den Abschnitten 2.8 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.3 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“ im Konzernanhang.

Ansatz und Bewertung des Vorratsvermögens

— Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2023 ist Vorratsvermögen in Höhe von EUR 919,9 Mio. (Vorjahr EUR 882,0 Mio.) ausgewiesen. Das entspricht 66% der Bilanzsumme. Die Bilanzierung der Immobilien im Vorratsvermögen ist aufgrund der folgenden Sachverhalte mit Schätzunsicherheiten und Ermessensausübung verbunden. Zunächst hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten wird und dementsprechend als Renditeimmobilie oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird.

Im Rahmen der Bewertung des Vorratsvermögens hat der Vorstand die zutreffende Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sicherzustellen und zu prüfen, ob eine Abwertung auf einen gegenüber den (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten niedrigeren Nettoveräußerungswert erforderlich ist. Beim Nettoveräußerungswert handelt es sich um den geschätzten, im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Aufgrund der Bedeutung der Vorräte für den Abschluss sowie der Schätz-

unsicherheiten und der Ermessensausübung durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

— Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Den zutreffenden Ausweis der Immobilien im Vorratsvermögen haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen, der Unternehmensplanung sowie von dem gesetzlichen Vertreter erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Zur Prüfung der Bewertung haben wir die Einrichtung, Ausgestaltung und Funktionsfähigkeit der relevanten internen Kontrollen beurteilt. Hinsichtlich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten haben wir eine Belegprüfung anhand einer bewussten risikoorientierten Auswahl vorgenommen. In Bezug auf die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts wurde die Angemessenheit der Schätzung zukünftiger bzw. erwarteter Marktpreise auf dem Immobilienmarkt anhand von vergleichbaren Transaktionen, von Sachverständigen des gesetzlichen Vertreters erstellten Gutachten oder bestehenden Business Plänen beurteilt.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 2 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

— Verweis auf zugehörige Angaben

Bezüglich der für Immobilien im Vorratsvermögen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der damit im Zusammenhang stehenden Angaben zur Ermessensausübung verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang in den Abschnitten 2.11 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.5 unter „6. Ergänzenden Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

1. Nicht inhaltlich geprüfte Bestandteile des Konzernlageberichts
 - die gesonderte Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB i.V.m. §315d HGB, auf welche in Abschnitt 1.3 des Konzernlageberichts verwiesen wird

2. Weitere sonstige Informationen

- den Bericht des Aufsichtsrats
- den Vergütungsbericht
- die Versicherung des gesetzlichen Vertreters nach §297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach §315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und der inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach §161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im Konzernlagebericht 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlussprüfung haben wir die Verantwortung, die oben genannten sonstigen Informationen zu lesen und dabei zu würdigen, ob die sonstigen Informationen

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zum Konzernlagebericht 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 KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Der gesetzliche Vertreter ist verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die in-

ternen Kontrollen, die er als notwendig bestimmt hat, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses ist der gesetzliche Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

Außerdem ist der gesetzliche Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss 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 Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und Konzernlageberichts 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 Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 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 des Konzerns 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 An-

gaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht 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 der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von dem gesetzlichen Vertreter dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 3a HGB

ERKLÄRUNG DER NICHTABGABE EINES PRÜFUNGSURTEILS

Wir waren beauftragt, gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchzuführen, ob die für Zwecke der Offenlegung zu erstellenden Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des §328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des §328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 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 Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 13. Dezember 2023 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

Wir erklären, dass die in diesem Bestätigungsvermerk enthaltenen Prüfungsurteile mit dem zusätzlichen Bericht an den Aufsichtsrat 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

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

FINANZKALENDER

30. September 2024	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
Oktober 2024	Hauptversammlung
29. November 2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

T +49 30 40 363 47-0
F +49 30 40 363 47-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

2dKontor – Apenrade, Dänemark

Fotografie

Michael Fahrig, Berlin

Gateway Real Estate AG

Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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