

JAHRESABSCHLUSS 2021



GATEWAY
REAL ESTATE

JAHRESABSCHLUSS

GATEWAY REAL ESTATE AG 2021

INHALT

02 — LAGEBERICHT

02 — Grundlagen des Unternehmens

04 — Wirtschaftsbericht

16 — Risiken- und Chancenbericht

21 — Prognosebericht

26 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Rechnungslegungsprozess

26 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung
von Finanzinstrumenten

28 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

31 — Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 321 AktG

32 — VERGÜTUNGSBERICHT

36 — JAHRESABSCHLUSS

36 — Bilanz

37 — Gewinn- und Verlustrechnung

38 — Anhang

46 — Entwicklung des Anlagevermögens

48 — Anteilsbesitzliste

50 — VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

51 — BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

LAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GATEWAY erbringt ihr operatives Geschäft in einem bedeutenden Umfang über ihre Tochtergesellschaften. Insoweit nehmen die nachfolgenden Aussagen des Lageberichts eine sehr starke Konzernperspektive an.

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 753 Mio. € (zum 30. Dezember 2021) ein führender börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit (Stand 31. Dezember 2021) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GdV) von über 7 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, 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 haben 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 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 gibt ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu auf, um sich im Bereich der Entwicklung zukünftig nur mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren

zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte 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 Deutschlands Wachstumsmetropolen erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

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

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 15,75 angestellte Mitarbeiter (Vj. 12) und 2 Vorstandsmitglieder (Vj. 2).

Die Veränderung erklärt sich durch den Beginn des Neuaufbaus einer Development-Struktur am neuen Standort Berlin.

Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich die Gesellschaft zum Ziel gesetzt hat, 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. Dies hat auch dazu geführt, dass GATEWAY während der Coronavirus-Pandemie durchgehend weiterarbeiten konnte und keine Ausfallszeiten beklagen musste. 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 Bürostuhlung zur Vorbeugung von Rückenerkrankungen. Flache Hierarchien und ein flexibles Modell der Arbeitszeiteinteilung bzw. Gleitzeit zeichnen GATEWAY aus.

1.2 STEUERUNGSSYSTEM

Als junges kapitalmarktorientiertes Unternehmen (IPO 2019) 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 ertrageiches 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-9-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 das Unternehmen auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Top-9-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 modernes, leistbares Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment wurden bisher regelmäßig Gemeinschaftsunternehmen mit lokalen Projektentwicklern und Generalunternehmern gegründet. In Zukunft will die GATEWAY jedoch den überwiegenden Teil seiner Assets 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.

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

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

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§289f HGB für die Gesellschaft ist Bestandteil des Lageberichts. Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes.

Die Erklärung zur Unternehmensführung steht auch im Internet im Bereich Investor Relations unter folgendem Link zur Verfügung.

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

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

Die im Vorjahr verabschiedete Anpassung der strategischen Ausrichtung der GATEWAY prägte durch die bereits erfolgten Umsetzungsmaßnahmen in positiver Hinsicht den operativen Geschäftsverlauf des Konzerns im zurückliegenden Berichtsjahr 2021. Dabei wirkten sich die Aufgabe und der weitestgehende Verkauf des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und damit den Anteilen an der Development Partner AG, Düsseldorf, im Februar 2021 sowie die im März 2021 durchgeführte Entkonsolidierung der betroffenen Gesellschaften positiv auf das Konzernergebnis aus.

Darüber hinaus hat der Konzern bereits mit konkreten Planungsmaßnahmen für das im Geschäftsjahr neu erworbene Projekt „Quartiere am Blüherpark“ begonnen. Aufgrund der Absicht, ein bestehendes Bestandsgebäude langfristig zu halten, wurde dieser Bauabschnitt im Konzernabschluss ergebniswirksam zum Fair Value bewertet.

Insgesamt konnte das Eigenkapital des Konzerns somit deutlich gestärkt werden.

Die Bilanzsumme hat durch die im Geschäftsjahr erfolgten Zukäufe von wohnwirtschaftlichen Projekten weiter zugenommen. Somit reduzierte sich die Eigenkapitalquote der Gateway von 32,2% auf 30,4%.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2021 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit positiv. Zwar bestimmte die Coronavirus-Pandemie weiterhin maßgeblich das abgelaufene Geschäftsjahr 2021, jedoch verbesserten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Deutschland und insbesondere die Immobilienbranche wieder. Trotz des anhaltenden Pandemiegeschehens kam es im Jahr 2021 nicht zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung wie im Jahr 2020, sondern zu einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um 2,8% gegenüber dem Vorjahr. GATEWAY hat mit der Aufgabe und dem weitestgehenden Verkauf des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilien“ und damit den Anteilen an der Development Partner AG, Düsseldorf, Anfang 2021 jedoch sicherlich Risiken reduzieren können und mit dem Schritt sich zukünftig im Bereich der Projektentwicklungen für den Verkauf nur noch auf den Bereich Wohnen zu konzentrieren, welcher trotz der Pandemie bisher positive Zukunftsaussichten hat, fühlt sich das Unternehmen nach dem zweiten Pandemiejahr bestätigt.

Für das Jahr 2022 wird von der Europäischen Kommission in ihrer Winterprognose 2022 für Deutschland und die EU-Wirtschaft zwar ein Wachstum prognostiziert, dennoch ist es derzeit kaum möglich, im Zuge der Corona-Krise valide Prognosen zu stellen. Darüber hinaus existieren weitere Unsicher-

heitsfaktoren wie mehrere geopolitische Spannungen mit bereits erkennbaren globalen politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Dazu zählen zum Beispiel der Ukraine-Konflikt zwischen Russland und der Nato, die sich überschneidenden territorialen Ansprüche im Südchinesischen Meer und die angespannten chinesisch-amerikanischen Beziehungen, unter anderem Taiwan betreffend. Des Weiteren sind hohe Energiepreise und gestiegene Teuerungsraten seit dem vierten Quartal im Euro-Währungsgebiet zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund können verlässliche Prognosen derzeit nicht abgegeben werden.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Jahr 2021 war weiterhin maßgeblich von den Auswirkungen der globalen Coronavirus-Pandemie geprägt. Jedoch konnte in den meisten Volkswirtschaften der historische Wirtschaftsrückgang aus 2020, nicht zuletzt basisbedingt, in einen deutlichen Anstieg überführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Pandemie erst Mitte März 2020 ihre negativen Folgen auf die makroökonomischen Kennzahlen der deutschen Wirtschaft voll entfaltetete, ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum starken ersten Vorjahresquartal noch um 1,7% zurück. Ab dem zweiten Quartal 2021 setzte zunächst eine Aufholbewegung um 2,2% der Wirtschaftsleistung gegenüber dem sehr schwachen Vorjahresquartal ein. Im dritten Quartal 2021 betrug der Zuwachs 1,7%. Belastet von den sich ausweitenden Infektionszahlen durch die SARS-CoV-2-Varianten Delta und Omikron sowie spürbare Lieferengpässe bei elektronischen Bauteilen und Baumaterialien verlangsamte sich das Wachstum weiter auf 1,4% gegenüber dem vierten Quartal des Vorjahres.

Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase glitt die Bundesrepublik im Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich jedoch im Jahr 2021 wieder spürbar belebt. Bezogen auf das Gesamtjahr 2021 lag gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 2,8% über dem Vorjahreswert, konnte aber das Minus von 4,9% im Jahr 2020 damit noch nicht aufholen.

Nach dem ausgeprägten Rückgang der europäischen Wirtschaft im Jahr 2020 setzte im Jahr 2021 die wirtschaftliche Erholung wieder ein. Laut Eurostat lag das reale Bruttoinlandsprodukt in den 27 Mitgliedstaaten der EU im ersten Quartal noch um 1,1% unter dem Vorjahresquartal. Doch bereits im zweiten Quartal überstieg die Wirtschaftsleistung das Vorjahresquartal um 13,8%. Auch im dritten Quartal verbuchten die Volkswirtschaften ein Plus von 4,1% gegenüber dem Vorjahresquartal.

Eine deutlich gestiegene Binnennachfrage, die spürbare Belebung des Arbeitsmarktes sowie der Rückgang der während

der ersten Phase der Pandemie sehr hohen Sparquote waren die Hauptgründe für den Übergang von der Erholungs- in eine Expansionsphase der Wirtschaft. Auf Basis des Herbstgutachtens der Europäischen Kommission wird für die EU-Wirtschaft eine Jahreswachstumsrate des BIP für das Gesamtjahr 2021 von 5% erwartet. Diese soll sich in den Jahren 2022 und 2023 jedoch wieder auf 4,3% bzw. 2,5% abschwächen. Zwei Faktoren haben demnach einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklungsaussichten: Einerseits wird der weitere Verlauf der Coronavirus-Pandemie ausschlaggebend sein und andererseits wird es eine Rolle spielen, wie gut die Angebotsseite, mit der sich aus der Wiederbelebung der Wirtschaft ergebenden raschen Belebung der Nachfrage Schritt halten kann.

Der internationale Währungsfonds (IWF) schätzt das globale Wirtschaftswachstum für 2021 in seinem Update des World Economic Outlook vom Januar 2022 auf 5,9%.

Der starke Preisdruck, insbesondere getrieben durch hohe Energiepreise, ließ jedoch im Dezember 2021 die Inflation in der Eurozone auf ein seit 2008 nicht erreichtes Niveau von 5,0% ansteigen. Die Europäische Kommission sieht diesen massiven Preisanstieg jedoch nur als ein temporäres Phänomen an und erwartet bereits für 2022 einen Rückgang auf 2,5% bzw. 1,6% im Jahr 2023.

Laut Statistischem Bundesamt lagen die Verbraucherpreise im Dezember 2021 in Deutschland um 5,3% höher als im Vorjahresmonat, was das höchste Niveau des Jahres markierte. Damit liegt die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2021 bei 3,1%.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und den Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 16. März 2016 auf 0,00% beziehungsweise 0,25% gesenkt und seitdem unverändert belassen. Der Zinssatz für die Einlagefazilität wurde in der Sitzung des EZB-Rats am 12. September 2019 auf -0,50% festgelegt und fortan beibehalten. Am 02. Februar 2022 bestätigte die EZB die geltenden Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie den Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und den Zinssatz für die Einlagefazilität.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerungszahl Deutschlands stagnierte gemäß den Zahlen des Statistischen Bundesamtes in den Jahren 2020 und 2021 bei etwa 83,2 Mio. Einwohnern. Im Jahr 2021 überstieg zwar die Sterbefallzahl die Zahl der Geborenen deutlich, doch konnte die Lücke durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.

Die Entwicklung in Deutschland verläuft dabei regional unterschiedlich. Insgesamt lässt sich ein Ost-West-Gefälle ausmachen: Während die Bevölkerungszahl in allen alten Ländern tendenziell weiter anstieg, sank die Zahl laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) fast flächendeckend. Dies dürfte sich jedoch vor allem für Leipzig künftig anders darstellen. Unter allen Stadt- und Landkreisen der neuen Bundesländer wird

Leipzig laut BBSR einen besonders starken Anstieg bei Kindern und Jugendlichen aufweisen (+25%). Aber auch Berlin, Potsdam, Dresden, Erfurt, Rostock, Jena und Chemnitz können demnach ein Wachstum von mindestens 5% erwarten.

Auffällig ist in diesem Zusammenhang auch das höhere Durchschnittsalter der Bevölkerung sowohl in den alten als auch neuen Bundesländern. Im Jahr 2020 lag dies laut Statista mit 46,9 bis 48,1 in den fünf neuen Ländern signifikant über den Werten in den alten Ländern, wo es zwischen 42,1 Jahren (in Hamburg) und 46,5 Jahren im Saarland lag.

Nach der Prognose des Statistischen Bundesamtes vom 30. September 2021 zur Veränderung der Altersgruppen setzt sich die Alterung der Bevölkerung mit hoher Dynamik fort. Demnach wird der Anteil der über 67-Jährigen bis 2035 um 22% ansteigen. Die Zahl der Pensionäre wird zwischen 2020 und 2035 demnach von 16 Millionen auf voraussichtlich 20 Millionen anwachsen.

Trotz weitgehend stabiler Bevölkerungszahlen wird die Anzahl der privaten Haushalte nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes von 41,4 Millionen im Jahr 2020 auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 steigen. Zu den Ursachen gehören 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 fördert. Den Prognosen zufolge werden die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2040 von 17,3 Millionen auf 19,3 Millionen zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Millionen auf 14,1 Millionen erhöhen wird. Haushalte mit drei oder mehr Personen werden von 10,1 Millionen auf 9,2 Millionen zurückgehen.

Darüber hinaus zeigte sich im Berichtsjahr eine Verlangsamung hinsichtlich des Megatrends „Urbanisierung“. So lebten laut Statistischem Bundesamt Ende 2020 knapp 30% der deutschen Bevölkerung in kreisfreien Großstädten ab 100.000 Einwohnern. Diese verzeichneten seit 2011 ein stetiges Wachstum von 0,7% jährlich, das im Jahr 2020 jedoch zum Halt kam. Die Zahl der Menschen in Großstädten sank im Jahr 2020 um 0,1%, da pandemiebedingt weniger Zuzüge – vor allem von jungen Erwachsenen – aus dem In- und Ausland erfolgten.

Mehr als jeder achte Bewohner (12,9%) in Städten mit über einer halben Million Einwohner erwägt laut einer Befragung des Münchner ifo-Instituts und des Immobilienportals ImmoWelt, diese binnen eines Jahres zu verlassen. Insbesondere Familien mit Kindern und jüngere Altersgruppen in der Familiengründungsphase zieht es tendenziell aus den Stadtzentren in die suburbanen Räume, die sogenannten Speckgürtel der Großstädte. In der Umfrage unter insgesamt 18.000 Personen im Mai 2021 gaben von den mehr als 7.000 Großstädtern 5,3% an, innerhalb von sechs Monaten die Stadt verlassen zu wollen. Weitere 7,6% hätten das Ziel, dies binnen zwölf Monaten zu tun.

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Nachdem im ersten Corona-Krisenjahr 2020 die deutsche Wirtschaftsleistung zurückgegangen war, erhöhte sie sich im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen, erreichte aber noch nicht wieder das Vorkrisenniveau von 2019. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg im Verarbeitenden Gewerbe die preisbereinigte Bruttowertschöpfung deutlich um 4,4% gegenüber dem Vorjahr. Ebenso registrierten die meisten Dienstleistungsbereiche merkliche Zuwächse gegenüber 2020, doch lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der sonstigen Dienstleister, zu denen unter anderem Sport, Kultur, Unterhaltung und die Kreativwirtschaft zählen, sogar noch 9,9% unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Vor dem Hintergrund pandemiebedingter Einschränkungen verzeichnete der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe im Jahr 2021 ein Plus von 3,0% gegenüber dem Vorjahr. Dagegen ging die Wirtschaftsleistung 2021 im Baugewerbe auf hohem Niveau leicht um 0,4% zurück.

Im Jahr 2021 stabilisierten sich die preisbereinigten privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Damit blieben sie hinter dem Vorkrisenniveau zurück. Wie schon 2020 stützten die öffentlichen Konsumausgaben das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2021. Preisbereinigt stiegen sie im Jahresvergleich um 3,4% vor allem durch die höheren Ausgaben für die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Verfügbarkeit der Corona-Impfstoffe.

Nach starken Rückschlägen im Jahr 2020 erholte sich der Außenhandel 2021 und die Exporte stiegen preisbereinigt um 9,4%. Im gleichen Zeitraum nahmen die Importe preisbereinigt um 8,6% zu, sodass der Außenhandel insgesamt nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019 lag.

Aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material erhöhten sich die Bauinvestitionen im Jahr 2021 nur noch um 0,5%. In den fünf vorangegangenen Jahren war das Wachstum jeweils höher gewesen. Die Investitionen in Ausrüstungen, allen voran in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, legten im Jahr 2021 preisbereinigt um 3,2% zu, nachdem sie im Krisenjahr 2020 stark gesunken waren.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im Dezember 2021 rund 45,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das waren saisonbereinigt 49.000 Personen beziehungsweise 0,1% mehr als im November 2021. In den Monaten März bis September 2021 hatte die Zahl der Erwerbstätigen durchschnittlich um jeweils 55.000 Personen respektive 0,1% zugenommen. Verglichen mit Dezember 2020 waren im Dezember 2021 483.000 Personen, respektive 1,1% mehr, erwerbstätig. Damit liegt die Zahl der Erwerbstätigen allerdings weiter

unter dem Vorkrisenniveau: Im Dezember 2021 waren saisonbereinigt 0,4% oder 198.000 Personen weniger erwerbstätig als im Februar 2020, dem Monat vor Beginn der Corona-Krise in Deutschland. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zählte Deutschland im Dezember 2021 1,27 Millionen Erwerbslose. Das waren 21,9% beziehungsweise 355.000 Personen weniger als im Dezember 2020. Somit sank die Erwerbslosenquote binnen Jahresfrist von 3,7% auf 2,9%.

In den GATEWAY-Fokusstädten lagen die Arbeitslosenquoten gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2021 zwischen 2,8% im Raum Augsburg und 9,8% in Berlin. Dazwischen rangierten München (4,6%), Stuttgart (5,1%), Dresden (6,1%), Frankfurt am Main (6,6%), Mannheim (7,2%), Chemnitz (7,2%), Leipzig (7,3%), Hamburg (7,5%), Düsseldorf (7,8%) und Köln (9,3%).

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Laut JLL summiert sich das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt inklusive Living im Jahr 2021 auf 111 Mrd. €. Das entspricht einem Zuwachs von 36% gegenüber 2020. Mit einem Volumen von 77 Mrd. € wurden rund 70% der Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt. Damit wurde sogar das bisherige Rekordjahr 2019, als Immobilien im Wert von 91,8 Mrd. € gehandelt wurden, übertroffen.

Die größten Abschlüsse waren nach Angaben von JLL drei Wohnungs-Portfolios im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen im Volumen von 23,5 Mrd. €. Im Bürosektor wechselte der Frankfurter Büroturm T1 für rund 1,4 Mrd. € den Eigentümer. Auch die Veräußerung von drei Oppenheim/Esch-Fonds in Köln für 1,1 Mrd. € an die RFR gehörte zu den größten Transaktionen im Jahr 2021. Das Volumen der Einzelabschlüsse 2021 übertraf das Vorjahr um 20%. Immobilienportfolios wurden im Gesamtvolumen von 58,5 Mrd. € verkauft.

Büroimmobilienmarkt

Laut JLL hatten Büroimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Jahres 2021 einen Anteil von annähernd 25% beziehungsweise 27,5 Mrd. €. Gegenüber 2020 ist das ein Plus von 12%.

Laut einer Untersuchung des ifo-Instituts arbeiteten im Dezember 2021 rund 27,9% aller Beschäftigten im Homeoffice. Im März 2021 waren es sogar 31,7% gewesen. Welche konkreten Auswirkungen die Zunahme hybrider Arbeitsplatzmodelle auf die Büroarbeitsplätze und die künftige Flächennachfrage haben werden, lässt sich derzeit noch nicht genau abschätzen. JLL konstatierte im vierten Quartal 2021 jedoch eine wieder verstärkte Nachfrage nach Büroflächen. Demnach summierte sich der Flächenumsatz in den sieben größten Büromärkten Deutschlands bis Ende Dezember auf insgesamt 3,29 Mio. qm. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht das einem Plus von gut 23%. Bezogen auf das Gesamtjahr liegt der Büroflächenumsatz nur um 13% unter dem Schnitt der Jahre 2016 bis 2020, ist jedoch weit entfernt von den Krisenjahren 2008 und 2009.

Die Stadt mit dem größten Flächenumsatz war laut JLL Berlin, wo ein Gesamtjahresumsatz von 870.800 qm erzielt wurde und damit ein Plus von 16,8% gegenüber 2020. Es folgte München mit 662.700 qm beziehungsweise einem Zuwachs um 16,3% gegenüber dem Vorjahr. Frankfurt am Main verbuchte auf Jahressicht einen Umsatz von 467.900 qm und somit ein Plus von 39,2% gegenüber dem Vorjahr. In Hamburg betrug die Steigerung 34,2% auf 488.000 qm. Die höchste Steigerung verzeichnete jedoch Köln mit 58,3% auf 329.500 qm. Auch Düsseldorf (325.900 qm, plus 7,5%) und Stuttgart (144.000 qm, plus 2,3%) verzeichneten Zuwächse.

ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES IN DEN A-STÄDTEN

in qm	2021	2020
Berlin	870.800	745.300
Düsseldorf	325.900	303.100
Frankfurt am Main	467.900	336.100
Hamburg	488.000	363.700
Köln	329.500	208.200
München Region	662.700	569.800
Stuttgart	144.000	140.700

Quelle: JLL

Nachdem die Leerstandsquote im Jahr 2019 und auch noch im Jahr 2020 auf niedrigen Werten von 3,0% beziehungsweise 3,7% lag und in fünf Metropolen ein massiver Büroflächenmangel herrschte, führten einerseits eine hohe Bautätigkeit und andererseits zunächst noch verhaltene Büroflächenumsätze im Jahr 2021 verglichen mit dem Vorjahr zu einer Zunahme des Leerstandsvolumens um 17% auf nunmehr etwa 5,1 Mio. qm. Erst im vierten Quartal 2021 hatte sich der Anstieg des Leerstands an allen Standorten merklich vermindert. In Köln reduzierte sich der Leerstand im vierten Quartal um 10% gegenüber dem Vorquartal.

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

in %	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	4,1	2,8
Düsseldorf	7,8	6,8
Frankfurt am Main	7,7	6,1
Hamburg	3,8	3,0
Köln	3,4	2,6
München Region	3,9	3,5
Stuttgart	1,7	2,1

Quelle: JLL

Während in Köln bereits im zweiten Quartal 2021 wieder anziehende Spitzenmieten – auf 26,50 € pro qm im vierten Quartal beobachtet wurden, weist Frankfurt am Main mit 42,50 € pro qm die höchsten Mieten aus, gefolgt von München mit 42 € pro qm, und Berlin mit 39 € pro qm.

—
**ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN AUF DEM BÜROMARKT
IN DEN A-STÄDTEN**

in €/qm	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	39,00	38,00
Düsseldorf	28,50	28,50
Frankfurt am Main	42,50	41,50
Hamburg	31,50	31,00
Köln	26,50	26,00
München	42,00	41,00
Stuttgart	25,50	25,50

Quelle: JLL

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nur 8% beziehungsweise 8,5 Mrd. € des Transaktionsvolumens 2021 betraf laut JLL Einzelhandelsimmobilien. Davon entfielen jedoch 64% beziehungsweise 5,3 Mrd. € auf die zweite Jahreshälfte. Das gesamte Transaktionsvolumen lag nochmals 18% unter dem Vorjahreswert von 10,4 Mrd. €. Das spiegelt sich auch in der von 20 auf 11 gesunkenen Zahl der Großtransaktionen mit mehr als 100 Mio. € binnen Jahresfrist wider. Wurden im Jahr 2020 noch insgesamt 283 Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien gezählt, waren es im Jahr 2021 lediglich 266.

Mit einer Gesamtsumme von 6 Mrd. € waren Fachmarktprodukte das Hauptinvestmentziel innerhalb der Anlageklasse. Auf Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren entfielen über 70% des investierten Kapitals. Dass diese Produkte bei Investoren nach wie vor gefragt waren, lag unter anderem daran, dass sie einerseits als besonders online-resistent gelten und zweitens auch während des Lockdowns im ersten Halbjahr geöffnet blieben. Laut JLL hatten Geschäftshäuser einen Anteil von 20% am Transaktionsvolumen. Auf Shopping-Center und Warenhäuser entfielen dagegen nur noch 6% beziehungsweise 3%.

Die größte Transaktion im Jahr 2021 war das vom Investmentunternehmen scp verkaufte Portfolio mit 34 ehemaligen Realmärkten, die zusammen 425.000 qm Fläche umfassen, an das Immobilienunternehmen x+bricks. Zudem veräußerte Patrizia die Fachmarktportfolios „Touchdown“ und „Powerbowl“.

—
**ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN IM EINZELHANDEL
IN DEN A-STÄDTEN**

in €/qm	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	310	330
Düsseldorf	275	290
Frankfurt am Main	290	310
Hamburg	265	280
Köln	235	250
München	340	360
Stuttgart	260	270

Quelle: JLL

—
**ENTWICKLUNG DES VERMIETUNGSUMSATZES VON
EINZELHANDELSFLÄCHEN IN DEN A-STÄDTEN**

in qm	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	42.800	31.400
Düsseldorf	28.800	23.700
Frankfurt am Main	15.000	7.200
Hamburg	21.500	22.700
Köln	16.100	14.500
München	12.000	8.300
Stuttgart	8.800	6.500

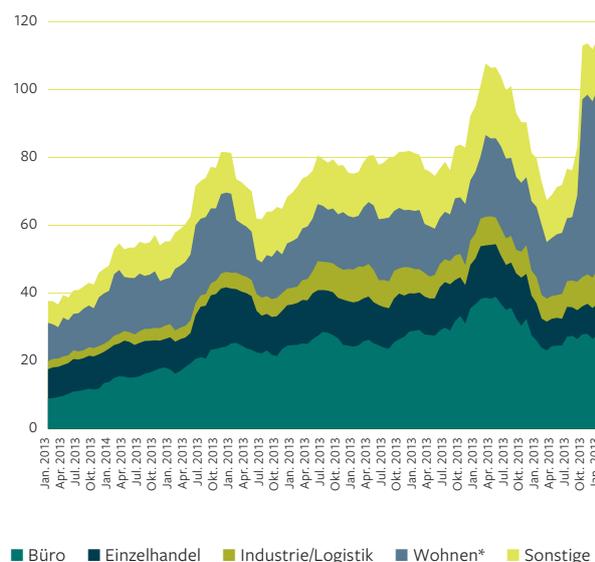
Quelle: JLL

Die vergleichsweise hohe Nachfrage nach Fachmarktprodukten führt zu einer fortgesetzten Renditekompression. So sanken die Renditen für einzelne Fachmärkte um zehn Basispunkte auf 4,5%, während bei Fachmarktzentren Preise gezahlt wurden, die die Rendite sogar um 40 Basispunkte auf 3,5% drückte. Dagegen blieben die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Toplagen der Metropolen konstant. Teuerster Standort ist unverändert München mit 2,40%, gefolgt von Berlin (2,60%), Hamburg (2,80%) und Frankfurt am Main (2,90%). In Düsseldorf liegt die Top-Rendite bei 3,10% und in Köln und Stuttgart jeweils bei 3,30%.

Wohnimmobilienmarkt

Gemäß JLL summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien, Pflegeheimen und Studentenwohnanlagen auf 52,2 Mrd. €. Somit entfielen rund 47% des gesamten Transaktionsvolumens auf die Anlageklasse Wohnen und Living.

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND TRANSAKTIONSVOLUMEN (LETZTE 12 MONATE ROLLIEREND)



Damit hat der deutsche Wohninvestmentmarkt im Jahr 2021 nach Angaben von JLL die Erwartungen deutlich übertroffen und auch das bisherige Rekordergebnis von 25 Mrd. € aus dem Jahr 2015 eingestellt. Möglich wurde das vor allem durch großvolumige Transaktionen. Die größte Transaktion des Jahres und des deutschen Wohninvestmentmarktes überhaupt war die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia für 23,5 Mrd. €. Eine weitere Großtransaktion war der Verkauf von zwei Wohnungsportfolios in Berlin und Hamburg durch das schwedische Immobilienunternehmen Akelius für einen geschätzten Kaufpreis von mehr als 5,0 Mrd. € an Heimstaden aus Schweden. Zudem erwarb das Land Berlin von der Deutschen Wohnen und Vonovia Wohnungsbestände für rund 2,5 Mrd. €. Insgesamt summierten sich die fünf größten Transaktionen im Jahr 2021 auf 32,5 Mrd. € und hatten damit einen Anteil von 65% am Gesamttransaktionsvolumen. Im Jahr 2020 lag der Anteil der fünf Verkäufe mit dem größten Volumen bei 39%. Auf Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich entfielen insgesamt 83% im Jahr 2021 gegenüber 63% im Jahr zuvor.

JLL zufolge legen institutionelle Investoren auch bei Wohnungsinvestments Wert auf Immobilien, die Anforderungen hinsichtlich ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit sowie guter Unternehmensführung – die sogenannten ESG-Kriterien – erfüllen. Diese Entwicklung hat durch die neue EU-Taxonomie zusätzliche Impulse erfahren. JLL erwartet, dass Investoren verstärkt nach Immobilien suchen werden, die gemäß Artikel 8 und 9 der Offenlegungsverordnung taxonomiekonform sind und entsprechende Sanierungsaktivitäten in Bestandsportfolios forciert werden.

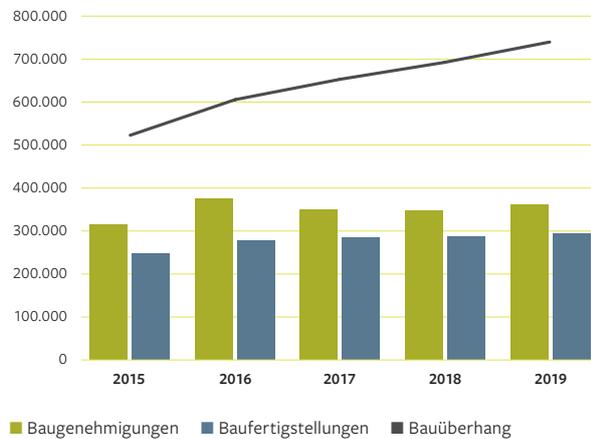
Projektentwicklungen waren laut JLL im Jahr 2021 sehr gefragt – auch lange vor deren Fertigstellung. Mit 105 Abschlüssen erreichten Forward Deals ein Rekordniveau und machten im Jahr 2021 rund 24,5% der Transaktionen aus. Das sind 3,5%-punkte mehr als 2020.

Das Jahr 2021 war laut JLL durch spürbare Preissteigerungen gekennzeichnet. Wie erwartet setzte sich die Renditekompression 2021 fort. Das ist ein Ergebnis der steigenden Nachfrage nach Cashflow-generierenden Anlagen seitens der Fonds und Versicherungen, die zunehmend im Wohninvestmentmarkt aktiv werden und den Kreis der Interessenten vergrößern. Publikumsfonds und Spezialfonds mit dem Schwerpunkt Wohnen haben ihre Investitionen intensiviert. Mit einem Anteil von 54% gehörten Asset Manager 2021 zu den maßgeblichen Verkäufern. Auf Bauträger entfielen 9% der Verkäufe. Auf der Käuferseite dominierten börsennotierte Immobilienunternehmen mit 50%. Asset Manager hatten einen Anteil von rund 17% an den Käufen, Immobilienunternehmen von 18%.

Laut JLL lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2021 in den sieben größten Städten Deutschlands, auf die 69% des Transaktionsvolumens entfiel. Hieran hatte Berlin mit einem Transaktionsvolumen von 26,2 Mrd. € den größten Anteil, gefolgt von Frankfurt am Main mit 3,2 Mrd. €, Hamburg mit 2,7 Mrd. € und Leipzig mit 1,1 Mrd. €.

Zusätzlichen Schwung könnte der Wohnungsmarkt erhalten, wenn die neue Regierungskoalition aus SPD, Grünen und FDP den Neubau forciert und ihr Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr realisiert. Die Vorgängerregierung hatte das Ziel von jährlich 375.000 neuen Wohnungen verfehlt. Dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge wurden im Jahr 2020 erstmals seit fast 20 Jahren mehr als 300.000 neue Wohnungen gebaut. Das waren gut 13.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr und eine Steigerung um 4,6%. Gleichzeitig waren jedoch Stand Ende 2020 etwa 779.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt. Zwischen Januar und November 2021 wurden weitere 341.037 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 2,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN, -FERTIGSTELLUNGEN UND DES BAUÜBERHANGS IN DEUTSCHLAND



Quelle: Statistisches Bundesamt (Genesis)

Neben ambitionierten Zielen für den Wohnungsneubau wurden mit der zum 01. Januar 2022 in Kraft getretenen EU-Taxonomieverordnung auch hohe Nachhaltigkeitsziele für Investitionen festgelegt. Das Erreichen dieser Ziele ist mit Kosten verbunden. Gleichzeitig verteuert Rohstoffknappheit das Bauen und bremst die Bauaktivitäten insgesamt. Die Preise für den konventionellen Wohnungsneubau in Deutschland lagen nach Angaben von JLL Ende 2021 um bis zu 12,6% höher als im Vorjahr.

Die Wohnungsmärkte in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Dresden, Leipzig, Mannheim und Chemnitz) entwickelten sich im Jahr 2021 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. In Augsburg mit seinen fast 296.000 Einwohnern übte laut Schick Immobilien die dynamische Bevölkerungsentwicklung einen anhaltend hohen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Nach Angaben von Engel & Völkers Commercial beträgt die Leerstandsquote 0,6%. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 4,1% auf 11,34 € pro qm. Für 2021 erwartet Engel & Völkers Commercial, dass in Augsburg zwischen 125 und 140 Transaktionen mit einem Volumen zwischen 220 und 260 Mio. € abgeschlossen wurden.

In Chemnitz führten die Zunahme der Beschäftigung sowie Einkommenszuwächse trotz eines Rückgangs der Bevölkerung auf 244.000 Einwohner in den letzten Jahren zu einem Anstieg der Nachfrage, vor allem nach hochwertigen Wohnungen, konstatiert Schick Immobilien. Die Leerstandsquote war 2021 mit 8,9% nach Angaben von Engel & Völkers Commercial jedoch vergleichsweise hoch. Dennoch stieg die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2021 um 3,0% auf 5,50 € pro qm. Nach 106 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 181 Mio. € im Jahr 2020 wird für 2021 ein Transaktionsvolumen von bis zu 180 Mio. € erwartet, dass sich auf geschätzt 245 bis 265 Käufe verteilt.

In Dresden sind laut Schick Immobilien im ersten Halbjahr 2021 mit 135 abgeschlossenen Kaufverträgen etwa 20% weniger Transaktionen von Mehrfamilienhäusern registriert worden. Das Transaktionsvolumen schrumpfte um etwa 50% auf 202,7 Mio. €. Engel & Völkers Commercial prognostiziert für das Gesamtjahr 2021 ein Transaktionsvolumen bis zu 800 Mio. €, verteilt auf etwa 270 bis 290 Transaktionen. In der sächsischen Landeshauptstadt mit etwa 562.000 Einwohnern betrug die Leerstandsquote 2021 1,6%. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich um 3,1% auf 8,22 € pro qm.

Köln verzeichnete erstmals seit sechs Jahren einen, wenn auch leichten, Rückgang seiner Bevölkerung. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik zählte im Jahr 2020 1,09 Millionen Einwohner. Obwohl sich der Bevölkerungszuwachs zuletzt verlangsamte, bleibt der Kölner Wohnungsmarkt für Anleger attraktiv, wo sie im Jahr 2021 nach Angaben von BNP Paribas Real Estate 791 Mio. € investierten. Wohnraum ist in der Rhein-Metropole nach wie vor knapp. Die Leerstandsquote beträgt nach Angaben von Engel & Völkers Commercial lediglich 0,9%. Korrespondierend damit erhöhte sich die durchschnittliche Angebotsmiete 2021 innerhalb von zwölf Monaten um 4,1% auf 12,55 € pro qm. Zuletzt dämpften Markteingriffe wie die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten, während sich die Erhöhung der Kaufpreise auf hohem Niveau abschwächte. Im Jahr 2021 sind schätzungsweise 1.000 bis 1.100 Transaktionen mit Wohngebäuden mit einem Gesamtvolumen von bis zu 600 Mio. € vollzogen worden.

Leipzig ist mit 605.000 Einwohnern die größte Stadt Sachsens. Zwischen 2015 und 2020 nahm die Einwohnerzahl um 6,6% zu. Laut Schick Immobilien sank zwar im ersten Halbjahr 2021 die Zahl der Kauffälle bei sanierten Mehrfamilienhäuser, der Trend zu steigenden Preisen hat sich hingegen fortgesetzt. Im Laufe des ersten Halbjahres 2021 verteuerten sich Mehrfamilienhäuser um 8%. Gemäß Engel & Völkers Commercial beträgt die Leerstandsquote bei Wohnungen 2,7% und die Angebotsmiete stieg 2021 um 6,6% auf 7,74 € pro qm. Für 2021 werden 290 bis 305 Transaktionen erwartet, die ein Gesamtvolumen zwischen 630 und 650 Mio. € haben könnten.

In Mannheim wohnten laut der Kommunalen Statistikstelle zum Jahresende 2021 rund 322.000 Personen mit Hauptwohnsitz. Nur 1,4% der Wohnungen in der Stadt stehen nach Angaben von Engel & Völkers Commercial leer. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich gegenüber 2020 um 0,5% auf 10,35 €. Für 2021 wird ein Transaktionsvolumen von 310 bis 350 Mio. € verteilt auf 215 bis 235 Transaktionen prognostiziert.

Die Mieten für Wohnungen steigen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes weiter. Bezogen auf die Preise von 2015 haben sich die Wohnungsmieten deutschlandweit bis Ende Dezember 2021 um 9% erhöht. Nach Zahlen von empirica führt München mit durchschnittlich 19,37 € pro qm Angebotsmiete für Neubauwohnungen als teuerste Stadt das

Mietpreis-Ranking an. In Frankfurt am Main liegt die Durchschnittsmiete bei 16,11 € pro qm und in Stuttgart bei 15,22 € für den Quadratmeter. Die Dynamik der Mietsteigerungen unterscheidet sich regional stark. Eine der höchsten Zuwächse verzeichnete Berlin, wo die Mieten zwischen den Jahren 2016 und 2021 um mehr als 40% zulegten. Die inserierten Angebotsmieten lagen hier im vierten Quartal 2021 bei durchschnittlich 14,75 €.

Die Auswertung von Transaktionsdaten durch vpdResearch zeigt, dass das sich sämtliche Preise, sowohl nominal als auch inflationsbereinigt, sowohl für Eigenheime wie auch Eigentumswohnungen und selbst genutztes Wohneigentum, im ersten Halbjahr 2021 nochmals erheblich dynamischer nach oben entwickelt haben als in den Jahren zuvor. Lediglich die Entwicklung der Neuvertragsmieten ist in den letzten Jahren signifikant hinter den Preisen und Kapitalwerten zurückgeblieben.

NOMINALE UND INFLATIONSBEREINIGTE PREIS- UND MIETENTWICKLUNG

Durchschnittliche jährliche Veränderung in%	2019	2020	1. Hj. 2021
Preise für Eigenheime	7,0	7,6	9,9
Preise für Eigentumswohnungen	5,9	6,7	11,2
Preise für selbstgenutztes Wohneigentum ¹	6,8	7,4	10,1
Neuvertragsmieten Wohnen	4,5	3,3	2,8
Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser ²	6,2	6,2	9,0
Wohnimmobilienpreise insgesamt	6,5	6,8	9,6
Preise für Eigenheime	5,6	7,1	8,0
Preise für Eigentumswohnungen	4,5	6,2	9,3
Preise für selbstgenutztes Wohneigentum	5,4	6,9	8,3
Neuvertragsmieten Wohnen	3,1	2,8	1,0
Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser	4,8	5,7	7,2
Wohnimmobilienpreise insgesamt	5,1	6,3	7,7

¹ Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum werden als gewichteter Durchschnitt der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen berechnet.

² Die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser werden berechnet aus dem Verhältnis von Mieten zu empirischen Liegenschaftszinsen.

Quelle: vpdResearch, Statistisches Bundesamt

PROGNOSEN FÜR WOHNIMMOBILIEN

	Miete Erstbezug Durchschnitt in €/qm			Miete Erstbezug Durchschnitt in % gegenüber Vorjahr		
	2020	2021e	2022e	2020	2021e	2022e
Berlin	14,9	16,0	16,4	7,2	7,4	2,5
Düsseldorf	13,3	13,5	13,7	1,5	1,5	1,5
Frankfurt a.M.	16,6	17,3	17,6	3,1	4,2	2,0
Hamburg	14,9	15,4	15,7	3,5	3,0	2,3
Köln	13,6	13,9	14,1	2,3	2,2	1,5
München	20,5	20,7	20,9	3,5	1,0	1,0
Stuttgart	16,5	16,8	17,0	3,8	1,5	1,5
Top-Standorte Durchschnitt	15,7	16,3	16,7	4,5	4,0	1,9

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ Bank Research

2.2.5 WETTBEWERBSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Berichtsjahr 2021 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 SE 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 mit einer Marktkapitalisierung von rund 782 Mio. € zum 30. Dezember 2021 zu nennen.

Die ebenfalls börsennotierte, aber mittlerweile im Konkursverfahren befindliche Immobiliengesellschaft Eyemaxx Real Estate AG kann dagegen nicht mehr zu den Wettbewerbern gezählt werden. Gemessen an ihrer Marktkapitalisierung von rund 322 Mio. € zum Jahresende 2021 hat die zwar in Österreich notierte, aber operativ stark in Deutschland vertretene UBM Development AG im Berichtsjahr deutlich zulegt. Die eher auf Büroprojektentwicklungen fokussierte Gesellschaft gehört jedoch nicht mehr zu den direkten Konkurrenten, seit GATEWAY mit Development Partner die Büroentwicklungsparte im Berichtsjahr 2021 verkauft hat.

GATEWAY liegt hier mit einer Marktkapitalisierung von annähernd 753 Mio. € zum 30. Dezember 2021 mit im Spitzenfeld der börsennotierten Developer. Nicht zuletzt deshalb können große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig eher zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2021 war unverändert durch die COVID-19-Pandemie bestimmt. Die deutsche Wirtschaft ist nach einer ausgeprägten Rezession im Corona-Krisenjahr 2020 im abgelaufenen Geschäftsjahr Jahr 2021 in eine Erholungs- bzw. Expansionsphase übergegangen, hat aber das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht. Neben der anhaltenden COVID-19-Pandemie existieren weitere wirtschaftliche Belastungsfaktoren, vor allem durch die noch immer gestörten weltweiten Lieferketten in einzelnen Branchen sowie den spürbaren Anstieg der Inflation. Bislang hatte das Pandemiegeschehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Geschäft der Gesellschaft und ihrer Tochterunternehmen. Die Gesellschaft konnte jedoch die Gesamtjahresprognose für das Geschäftsjahr 2021 aufgrund von Sondereffekten nicht erfüllen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die im Vorjahr beschlossene, erweiterte Unternehmensstrategie umgesetzt, bei der die Gesellschaft zukünftig vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien anstrebt. So hat GATEWAY im Februar 2021 sämtliche Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft Development Partner und damit ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ weitestgehend aufgegeben.

Ebenfalls im Februar 2021 wurden von GATEWAY zwei wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden erworben. Im weiteren Jahresverlauf hat die Gesellschaft zudem erfolgreich weitere wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Chemnitz und eine Stadtquartiersentwicklung in Leipzig akquirieren können. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Entwicklungsgrundstücks in Leipzig ist für das zweite Quartal 2022 geplant. Zum Jahresende wurde eine weitere Stadtquartiersentwicklung in Hamburg erworben.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

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

in Mio. €	2021	2020	Ergebnis- änderung
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	1,1	0,9	0,2
Aktiviere Eigenleistungen	0,0	0,1	-0,1
Sonstige betriebliche Erträge	1,9	0,2	1,7
Materialaufwand	-0,7	-0,6	-0,1
Personalaufwand	-4,7	-2,6	-2,1
Abschreibungen	-4,1	-1,8	-2,3
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3,9	-4,6	0,7
	-10,4	-8,4	-2,0
Finanzergebnis			
Beteiligungserträge	1,0	17,1	-16,1
Aufwendungen/Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	-1,0	6,6	-7,6
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1,9	-407,2	405,3
Zinserträge	16,7	11,2	5,5
Zinsaufwendungen	-10,3	-6,3	-4,0
	4,6	-378,5	383,1
Unternehmensergebnis			
Betriebsergebnis	-10,4	-8,4	-2,1
Finanzergebnis	4,6	-378,5	383,1
Jahresergebnis	-5,8	-386,9	381,0

Die Ertragslage der Gesellschaft ist neben Sondereffekten vor allem durch die voranschreitenden Umsetzungsmaßnahmen der im Vorjahr verabschiedeten Strategieverweiterung und der Entwicklung von Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand (built-to-hold) gekennzeichnet.

So betreffen die Umsatzerlöse in Höhe von 1,1 Mio. € (Vj. 0,9 Mio. €) unverändert konzerninterne Umlagen für Konzernunternehmen. Aufgrund der gegenüber dem Vorjahr übernommenen Aufgaben zur Umsetzung der Strategieverweiterung im Zusammenhang mit im Geschäftsjahr übernommenen Neubauprojekten, erhöhten sich jedoch die von der Gesellschaft weiterbelasteten projektbezogenen Dienstleistungen an verbundene Unternehmen um 0,2 Mio. €.

Im Rahmen des im Februar 2021 erfolgreich fast vollständig veräußerten Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurde im März 2021 der Übergang der vollständigen Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf vollzogen. Zuvor wurde bereits im vorangegangenen Geschäftsjahr der Beteiligungsansatz durch eine Wertberichtigung auf den vereinbarten Kaufpreis von 94,7 Mio. € ergebniswirksam abgeschrieben.

Aufgrund von vertraglich vereinbarten Kaufpreisanpassungen erhöhte sich der im Geschäftsjahr vereinnahmte Kaufpreis um 1,0 Mio. €, was im Wesentlichen zum Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 0,2 Mio. € auf 1,9 Mio. € beigetragen hat. Daneben erhöhten sich die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 0,1 Mio. € auf 0,5 Mio. €.

Außerdem resultierte die Anwachsung des Tochterunternehmens Gateway Zweite GmbH & Co. KG zu einem positiven Anwachsungsergebnis in Höhe von 0,3 Mio. €, welches unter den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen wurde.

Durch den Aufbau von weiteren Projektentwicklungskapazitäten und dem Ausbau des internen und externen Rechnungswesens stiegen die Personalaufwendungen deutlich von -2,6 Mio. € auf -4,7 Mio. € an.

Die Abschreibungen erhöhten sich um 2,3 Mio. € auf -4,1 Mio. €. Hintergrund waren vor allem Wertberichtigungen von sonstigen Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen in Höhe von -4,0 Mio. €. Im Vorjahr ergaben sich hieraus Abschreibungen von -1,7 Mio. €.

Auch in der Berichtsperiode konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen von -4,6 Mio. € um 0,7 Mio. € auf -3,9 Mio. € vermindert werden. Dies ist vor allem auf die deutliche Reduzierung von Abschluss- und Prüfungskosten um 0,5 Mio. € zurückzuführen.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf -10,4 Mio. €, nach -8,4 Mio. € im Vorjahr. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der oben beschriebenen Wertberichtigung auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen.

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres betrug 4,6 Mio. € (Vj. -378,5 Mio. €). Im Vorjahr fielen wie oben beschrieben noch hohe Abschreibungen aus der Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes der Development Partner AG in Höhe von -407,2 Mio. € an.

Gegenläufig entwickelten sich die Zinserträge, die auch den Anstieg der Zinsaufwendungen überkompensieren konnten. Im Wesentlichen aufgrund von verzinsten Kaufpreisforderungen erhöhten sich die Zinserträge um 5,5 Mio. € auf 16,7 Mio. €. Die Zinsaufwendungen haben sich im Wesentlichen aufgrund von verzinslichen Kaufpreisverbindlichkeiten um -4,0 Mio. € erhöht.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern beläuft sich auf -5,8 Mio. € und ist damit 381,1 Mio. € höher als das Ergebnis vor Ertragssteuern des Vorjahres (-386,9 Mio. €). Sowohl im Geschäftsjahr als auch im Vorjahr belaufen sich die Ertragssteuern auf weniger als 0,1 Mio. €, sodass das Ergebnis nach Ertragssteuern identische Werte aufweist.

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

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

in Mio. €	2021	2020	Änderung
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,2	0,3	-0,1
Sachanlagen	3,7	0,1	3,6
Finanzanlagen	82,0	111,9	-29,9
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	85,9	112,3	-26,4
Vorräte	0,5	0,0	0,5
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,0	0,0	0,0
Forderungen im Verbundbereich	254,6	328,1	-73,5
Liquide Mittel	8,4	7,8	0,6
Übrige Aktiva	144,9	16,4	128,5
Kurzfristig gebundenes Vermögen	408,5	352,3	56,2
	494,4	464,6	29,8
Kapital			
Grundkapital	186,8	186,8	0,0
Rücklagen	38,0	38,0	0,0
Bilanzgewinn	34,2	40,0	-5,8
Eigenkapital	259,0	264,8	-5,8
Anleihen	71,5	100,0	-28,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44,8	42,4	2,4
Übrige Passiva	30,0	0,0	30,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	146,3	142,4	3,9
Verbindlichkeiten aus LuL	0,6	0,5	0,1
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	9,8	5,7	4,1
Rückstellungen	1,5	1,5	0,0
Übrige Passiva	77,2	49,6	27,6
Kurzfristiges Fremdkapital	89,1	57,4	31,7
	494,4	464,6	29,8

Die Bilanzsumme der GATEWAY hat sich zum 31. Dezember 2021 um 29,8 Mio. € bzw. 6,4% auf 494,4 Mio. € erhöht.

Dabei wurde die Vermögenslage im Geschäftsjahr auch durch gesellschaftsrechtliche Umstrukturierungen beeinflusst. Im Wesentlichen ergeben sich Auswirkungen auf das Sachanlagevermögen (3,6 Mio. €), die Vorräte (0,5 Mio. €) und die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (2,4 Mio. €).

Durch die Austrittsvereinbarung vom 20. Dezember 2021 zwischen der Komplementärin Gateway Siebte GmbH und der Gateway Zweite GmbH & Co. KG ist die Gateway Zweite GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 auf ihre alleinige Kommanditistin, der Gateway Real Estate AG (GTY AG) nach § 738 Abs. 1 BGB angewachsen. Das Vermögen und die Schulden der Gateway Zweite GmbH & Co. KG wachsen damit der Gateway Real Estate AG als einzig verbleibender Gesellschafterin im Wege der Gesamtrechtsnachfolge an. Die Gateway Zweite GmbH & Co. KG erlischt bei Anwachsung im Wege der Auflösung ohne Liquidation.

Auf der Aktivseite ist der Anstieg der Bilanzsumme weitestgehend auf die Erhöhung des kurzfristig gebundenen Vermögens zurückzuführen. Im Zuge der Veräußerung sämtlicher Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf, für einen Kaufpreis von 94,7 Mio. € ergab sich eine Verschiebung von dem Posten Forderungen im Verbundbereich hin zu den übrigen Aktiva. Durch vertragliche Regelungen erhöhte sich der Kaufpreis nochmals um 1,0 Mio. €. Grund hierfür ist die Umwidmung der Forderungen gegenüber den direkten Tochterunternehmen der Development Partner AG, Düsseldorf als Forderungen gegenüber Dritten in Höhe von 134,4 Mio. €. Zudem wurden Darlehen an neu erworbene Projektgesellschaften in Höhe von 43,5 Mio. € ausgegeben. Insgesamt führten die beschriebenen Effekte sowie Aufstockungen von bestehenden Konzernfinanzierungen zu einem Rückgang der Forderungen im Verbundbereich um 73,5 Mio. € auf 254,6 Mio. €.

Von den beschriebenen Forderungen gegenüber den ehemaligen direkten und indirekten Tochtergesellschaften wurden im Geschäftsjahr bereits Rückzahlungen in Höhe von 88,3 Mio. € geleistet. Gleichzeitig wurden neue Darlehen an die Development Partner AG, Düsseldorf in Höhe von 18,6 Mio. € sowie weitere operative Darlehen an Projektgesellschaften in Leipzig in Höhe von 10,9 Mio. € ausgegeben. Aus dem Verkauf sämtlicher Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf resultieren zudem zum Berichtsstichtag noch offene Forderungen in Höhe von 58,0 Mio. € inklusive Zinsen. Insgesamt verzeichneten damit die übrigen Aktiva einen deutlichen Anstieg um 128,5 Mio. € auf 144,9 Mio. €.

Die liquiden Mittel blieben mit 8,4 Mio. € weitestgehend stabil und erhöhten sich ausschließlich durch die im Zuge der Anwachsung übernommenen liquiden Mittel in Höhe von 0,6 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage unter 3.3.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen reduzierte sich infolge der Veräußerung der Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf um 94,7 Mio. €. Gleichzeitig wurden im Geschäftsjahr die Anteile an der Borussia Development GmbH, Düsseldorf in Höhe von 70,1 Mio. € erworben, sodass die Finanzanlagen um 29,9 Mio. € auf 82,0 Mio. € zurückgingen.

Auf der Passivseite reduzierte sich das Eigenkapital um den Jahresfehlbetrag von -5,8 Mio. € auf 259,0 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der GATEWAY ging von 57,0% im Vorjahr auf 52,4% zurück.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital beinhaltet die Anleihen, die sich durch im Geschäftsjahr erfolgreich durchgeführten Tausch auf 71,5 Mio. € verminderten. Für den Differenzbetrag zum vorherigen Nominal wurde ein Schuldscheindarlehen in Höhe von 30,0 Mio. € begeben.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um 31,7 Mio. €, was im Wesentlichen auf Erhöhungen des Postens übrige Passiva zurückzuführen ist. Innerhalb des Postens führte der Ankauf der Anteile an der Borussia Development GmbH, Düsseldorf in Höhe von 70,0 Mio. € zu Verbindlichkeiten in gleicher Höhe. Die Verbindlichkeit wurde im weiteren Jahresverlauf jedoch um 8,6 Mio. € zurückbezahlt. Außerdem wurden Verbindlichkeiten aus dem Vorjahr gegenüber nahestehenden Personen von 48,2 Mio. € zurückgeführt und weitere Mittel in Höhe von 6,5 Mio. € aufgenommen.

2.4.3 FINANZLAGE

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

in Mio. €	2021	2020	Änderung
Jahresfehlbetrag	-5,8	-386,9	381,1
Zunahme (-Abnahme) der Rückstellungen	-0,1	-0,7	0,6
Gewinne (-Verluste) aus dem Abgang bzw. Abschreibung von Sach- und Finanzanlagevermögen	1,0	408,1	-407,1
Abnahme der Forderungen im Verbundbereich	-62,2	-165,2	103,0
Zunahme der übrigen Aktiva	62,5	0,3	62,2
Abnahme der Verbindlichkeiten im Verbundbereich	4,1	-3,1	7,2
Abnahme der sonstigen Passiva	2,2	-1,6	3,8
Gezahlte/erstattete Ertragssteuern	0,0	0,0	0,0
Beteiligungserträge- und abgeführte Gewinne	-1,0	-23,7	22,7
Zinserträge/ Zinsaufwendungen	5,9	3,7	2,2
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-0,3	0,0	-0,3
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	6,3	-169,1	175,4
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	43,9	-1,4	45,3
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-0,1	-0,2	0,1
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-2,0	-8,2	6,2
Erhaltene Dividenden	1,0	0,0	1,0
Erhaltene Zinsen	0	0,0	0,0
Cashflow aus Investitionstätigkeit	42,7	-9,8	52,5
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0,0	0,0	0,0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	36,5	116,8	-80,3
Auszahlungen aus Tilgung von Anleihen/Finanzkrediten	-80,2	-35,9	-44,3
Gezahlte Zinsen	-5,3	-3,1	-2,2
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	0,0	-56,0	56,0
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	-49,0	21,8	-70,8
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds aus Anwachsung	0,7	0,0	0,7
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	0,6	-157,0	157,6
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	7,8	164,8	-157,0
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	8,4	7,8	0,6

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine leichte Zunahme der liquiden Mittel um 0,6 Mio. € auf 8,4 Mio. €. Im Geschäftsjahr gliederten sich die Zahlungsströme im Wesentlichen aus:

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt mit 6,3 Mio. € (Vj. -169,1 Mio. €) positiv aus. Dennoch ergaben sich im Geschäftsjahr signifikante Bewegungen, die sich weitestgehend ausglich. Der Verkauf der Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf führte, wie oben beschrieben, zu einer nicht zahlungswirksamen Umgliederung von Forderungen im Verbundbereich zu den übrigen Aktiva in Höhe von 134,9 Mio. €. Im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres wurden bereits 88,3 Mio. € dieser Forderungen bezahlt und weitere Mittel in Höhe von 18,6 Mio. € bzw. 10,9 Mio. € ausgereicht. Im Bereich der Forderungen im Verbundbereich wurden allein 43,5 Mio. € zur Sicherstellung von Liquidität an neu erworbene verbundene Tochterunternehmen ausgereicht.

Im Bereich der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelzuflüsse aus den Einzahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung der Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf in Höhe von 39,6 Mio. € sowie Tilgungen von Ausleihungen an Tochterunternehmen in Höhe von 4,3 Mio. €. Außerdem wurden die Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von 2,0 Mio. € zahlungswirksam erworben.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergaben sich die wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse vor allem aus der Aufnahme von Finanzkrediten und Anleihen (36,5 Mio. €). Weiterhin ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse aus der Rückzahlung von Anleihen und Finanzkrediten in Höhe von insgesamt 80,2 Mio. €. Die gezahlten Zinsen betragen 5,3 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr wurden Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien in Höhe von insgesamt 40,3 Mio. € eingegangen. Die Inanspruchnahme wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe bezüglich Haftungsverhältnissen.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Risikoklassifizierung unterscheidet GATEWAY folgende Kategorien:

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

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

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

3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ausgesetzt ist, lassen sich zum einen dem Bereich allgemeinwirtschaftlicher und konjunktureller Entwicklungen und zum anderen branchenspezifischen 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 wie die in 2020 global ausgebrochene COVID-19-Pandemie Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben.

Im Folgenden werden einzelne Risiken dargestellt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY auswirken können, wobei zwischen immobilien-spezifischen und unternehmensspezifischen Risiken differenziert wird. Insoweit nehmen die nachfolgenden Aussagen des Lageberichts eine sehr starke Konzernperspektive ein. 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

Transaktionsrisiko

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Wohnimmobilien in den Top-9-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 anhaltenden Coronavirus-Pandemie 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 Ankaufskrite-

rien 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 unwahrscheinlichen bis möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus, wobei die Entwicklungen durch die Coronavirus-Pandemie noch nicht vollständig abschließend eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu geringen finanziellen Auswirkungen für das Unternehmen führen.

Mietausfallrisiko

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

Vermietungsrisiko

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 Unternehmens als unwahrscheinlich und die potenzielle Schadenshöhe als nicht wesentlich. 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. Derzeit wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als unwahrscheinlich und die potenzielle Schadenshöhe nach Gegenmaßnahmen als nicht wesentlich eingeschätzt.

Umwelt- und Altlastenrisiko

Im Rahmen des Erwerbs von Liegenschaften ist das Unternehmen 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,

tieren, 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 mittlerem finanziellen Risiko eingeschätzt werden.

Projektentwicklungsrisiko

Im Zusammenhang mit den von GATEWAY realisierten Projektentwicklungen ergibt sich eine Reihe von spezifischen Risiken. Diese bestehen zum einen darin, dass das Unternehmen 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 der GATEWAY 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.

KfW Förderungen

Am 24. Januar 2022 hatte die Bundesregierung die Bewilligung von Anträgen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW mit sofortiger Wirkung gestoppt. Betroffen waren die drei KfW Programmbereiche Effizienzhaus/Effizienzgebäude 55 im Neubau (EH/EG55), Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 im Neubau (EH/EG40) sowie Energetische Sanierung. Nicht betroffen waren die BEG-Förderprogramme der BAFA, die unverändert fortgeführt werden. Als Grund für den Stopp der Programme nannte die Bundesregierung die

im Monat Januar stark gestiegene Zahl von Anträgen, deren kumulierte Fördersumme die jeweils bereitgestellten Mittel deutlich überstiegen hätten. Für die Förderung von EH40-Neubauten wurde eine Neuaufstellung des Programms angekündigt. Die Sanierungsförderung wurde am 22. Februar 2022 wieder aufgenommen. Die Förderbedingungen für Sanierungsmaßnahmen blieben unverändert. Vorgesehen ist, die große Novelle des Bundesprogramms für energieeffiziente Gebäude im Sommer 2022 vorzulegen. Ab 2023 soll dann das gesamte Programm für energetisches Bauen und Wohnen neu aufgestellt sein.

Von den derzeitigen Änderungen der Bundesregierung ist GATEWAY nicht direkt betroffen und das Risiko wird aktuell als unwahrscheinlich mit geringen finanziellen Auswirkungen bewertet.

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. Vor dem Hintergrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie wäre es zudem möglich, dass Banken und andere Finanzierungspartner aufgrund von internen Risikoevaluierungen und Anpassungen ihrer Finanzierungspolitik länger als bisher benötigen, um Finanzierungsanfragen zu prüfen und darüber zu entscheiden. Dies könnte zu einer Verzögerung von Grundstücksankäufen oder Fertigstellungen von Projekten führen, für die die betreffenden Fremdkapitalmittel eingesetzt werden sollen. Für den Fall, dass es aufgrund der Coronavirus-Pandemie zu einer länger anhaltenden Rezession mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Finanzbranche kommt, wären auch Ausfälle von Banken oder anderen Finanzierungspartnern möglich. Finanzierungsrisiken können sehr hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY 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 unwahrscheinlich eingeschätzt und er sieht unter Berücksichtigung der von GATEWAY gesetzten Maßnahmen keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

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. Die Überwachung der Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung stehen daher im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung besonders im Fokus. Auf der Grundlage dieser kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand unter Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen Liquiditätsrisiken als unwahrscheinlich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen somit als nicht wesentlich.

Stuerrisiko

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 Unternehmens die aktuelle steuerliche Situation und mögliche Szenarien für die kurz- bis mittelfristige Entwicklung. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Stuerrisiken wird vom Vorstand aktuell als unwahrscheinlich bewertet; im Falle ihres Eintretens könnten derartige Risiken geringe finanzielle Auswirkungen auf das Unternehmen haben.

Risiken aus Veröffentlichungspflichten und Insiderverboten

Aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung unterliegt GATEWAY gesteigerten Publikationspflichten und den Regularien zu Insiderverboten. Verletzung von Publikationspflichten und Insiderverboten können zu erheblichen Sanktionen der Aufsichtsbehörden führen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird vom Vorstand aktuell als möglich bewertet; im Falle ihres Eintretens könnten derartige Risiken nach Gegenmaßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen auf das Unternehmen haben.

Gesetzgebungsrisiko

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 die GATEWAY zu höheren Aufwendungen oder geringeren Erträgen führen. In diesem Fall rechnet der Vorstand mit geringen Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Unternehmens, 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 keine nennenswerten Risiken.

Ein spezifisches Gesetzgebungsrisiko bestand bis März 2021 in Berlin, wo das Abgeordnetenhaus nach einer breiten öffentlichen Debatte um bezahlbares Wohnen und steigende Mieten ein durch den rot-rot-grünen Senat initiiertes Berliner Mietengesetz verabschiedet hat, das eine Deckelung der Mieten und somit einen Mieterhöhungstopp für fünf Jahre vorsieht. Mit Beschluss vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt. Es bestehen seitdem Bestrebungen, den auf Landesebene gescheiterten Mietendeckel auf Bundesebene durchzusetzen. In den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurden insofern Regelungen zur Mietpreisbegrenzung aufgenommen, die in ihrer Schärfe jedoch deutlich hinter dem Berliner Mietendeckel zurückbleiben, sodass der Vorstand durch die Entwicklung zwar ein mögliches Risiko für seine Geschäftstätigkeit sieht, jedoch mit keinen wesentlichen finanziellen Auswirkungen rechnet.

Personalrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg von GATEWAY hängt in starkem Maße von der Verfügbarkeit einer ausreichenden Zahl entsprechend qualifizierter Fach- und Führungskräfte ab. Es besteht insofern das Risiko, dass Unternehmensziele nicht erreicht werden können, wenn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter für längere Zeit krankheitsbedingt ausfallen oder das Unternehmen verlassen bzw. nicht in ausreichendem Maße Nachwuchskräfte gewonnen und freie Stellen neu besetzt werden können. Die Ausbreitung und die Folgen des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2) haben dazu geführt, dass viele Unternehmen auch in Deutschland Dienstreisen einschränken und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeit im Homeoffice empfehlen, um einer weiteren Verbreitung des Virus vorzubeugen. Bei nachgewiesenen Erkrankungen von Beschäftigten gibt es bereits Fälle, wo über die Belegschaft ganzer Abteilungen oder sogar ganzer Unternehmen häusliche Quarantäne angeordnet wurde. GATEWAY wäre für einen derartigen Ernstfall gut gerüstet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von GATEWAY verfügen über Diensthandys und Laptops und das Unternehmen hat eine moderne Arbeitsinfrastruktur eingerichtet (z.B. Videokonferenz-Software), die einem Großteil der Belegschaft eine Arbeit im Homeoffice auch kurzfristig ermöglicht. Sollte es in größerem Umfang zu krankheitsbedingten Ausfällen kommen, könnte dies jedoch auch zur Verzögerung in der Akquisitionstätigkeit sowie bei der Realisierung laufender Projektentwicklungen führen. Insgesamt geht der Vorstand vor diesem Hintergrund von einer unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und geringen finanziellen Auswirkungen eventueller Personalrisiken für das Unternehmen aus.

Prozessrisiko

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 keine Rechtsstreitigkeiten anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist.

Imagerisiko

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 sein Image schädigen und seine geschäftlichen Aktivitäten negativ beeinflussen könnten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Imagerisikos wird derzeit als unwahrscheinlich 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 keine den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit wesentlich gefährdenden Einflüsse aus den vorgenannten Risiken oder aus deren Gesamtheit und schätzt die Risikolage im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und deren noch nicht endgültig absehbaren Auswirkungen als gleichbleibend ein. Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung, Nachfrageüberhang sowie der Zinsentwicklung haben sich nicht verändert, allerdings können Ausmaß und Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie weiterhin nicht abschließend auf den Geschäftsverlauf eingeschätzt werden. Die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft ist von erheblicher Unsicherheit geprägt, welche eine verlässliche Prognose unmöglich macht. Zu unsicher sind die Dauer der Pandemie sowie die

zu erwartenden Auswirkungen einer möglichen Wirtschaftskrise. Bedingt durch die Erkenntnisse der Coronavirus-Pandemie beabsichtigt die Gesellschaft, zukünftig vermehrt den Fokus nur noch auf die Entwicklung von Wohnimmobilien zu legen. Nach dem Stichtag 31. Dezember 2020 wurde die strategische Weiterentwicklung hin in Richtung Wohnimmobilien bei GATEWAY weiter vorangetrieben. Am 03. Februar 2021 wurde per Ad-hoc-Mitteilung bekanntgegeben, dass das Unternehmen einen Anteilskaufvertrag über sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie ihre Geschäftsanteile an drei weiteren Projektgesellschaften abgeschlossen hat. Damit kommunizierte GATEWAY, dass die Gesellschaft ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ aufgibt und sich in Zukunft nur auf den Bereich Wohnimmobilien konzentriert. Aufgrund einer notwendigen, aber nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

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-9-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-9-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 2021 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (nähere Ausführungen dazu im Marktkapitel). Bei der Akquisition neuer Grundstücke und bei der Vermarktung seiner Projektentwicklungen profitiert das Unternehmen von den Chancen, die sich aus dem guten Marktzugang ergeben, der auf dem umfangreichen Netzwerk, der Marktkenntnis und der langjährigen Erfahrung seines Managements und seiner Fach- und Führungskräfte beruht. Dies gilt auch für die marktgerechte Konzeption und Realisierung der einzelnen Projekte und deren Zuschnitt auf die Angebots- und Nachfragesituation in den jeweiligen lokalen Märkten. Im Finanzierungsbereich ergeben sich darüber hinaus Chancen durch die sich zuletzt abzeichnende weitere Verlängerung der Niedrigzinsphase, die weiterhin sehr günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten erwarten lässt. Als börsennotiertem Unternehmen bieten sich GATEWAY darüber hinaus Chancen zur Eigen- und/oder Fremdkapitalfinanzierung über den Kapitalmarkt. Dabei kann insbesondere durch die weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis im Wege

von Kapitalerhöhungen eine bessere Bonität im Vergleich zu jenen Unternehmen erreicht werden, denen diese Möglichkeit mangels Börsennotierung nicht zur Verfügung steht. Dies wiederum erleichtert den Zugang zu Fremdkapitalfinanzierungen bzw. erlaubt es, diese zu günstigeren Konditionen aufzunehmen. Die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie auf die Konjunktur – bis hin zu krisenhaften und rezessiven Entwicklungen – bieten für die GATEWAY 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 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.

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2021

Im Lagebericht 2020 prognostizierte der Vorstand für das Jahr 2021 ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in einem mittleren zweistelligen Millionenbereich. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) sei insbesondere von der Durchführung von Ausschüttungen wesentlicher Tochterunternehmen abhängig.

Für das Geschäftsjahr 2021 erzielte die Gesellschaft ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von –5,8 Mio. € und konnte damit die Prognose nicht erfüllen.

Die im letzten Jahr erwarteten Ausschüttungen der wesentlichen Tochterunternehmen konnten im Geschäftsjahr nur in Höhe von 1,0 Mio. € realisiert werden. Außerdem mussten, aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderung, Finanzanlagen in Höhe von 1,9 Mio. € und Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 4,0 Mio. € Wertberichtigungen ergebniswirksam erfasst werden.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2022

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2021 erholte sich die deutsche Volkswirtschaft langsam von der Rezession im Vorjahr. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase war das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im Jahr 2020 pandemiebedingt um 4,9% zurückgegangen, verzeichnete im Berichtsjahr aber wieder ein Plus von 2,8%.

Im Januar 2022 gab das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) leicht nach. Der Indexstand war bereits vom dritten zum vierten Quartal 2021 von 106,7 auf 100,9 Punkte gesunken. Für das erste Quartal 2022 gab der Index leicht auf 99,5 Punkte nach. Der Grund ist im Wesentlichen die sich stark verbreitende Omikron-Variante des Coronavirus. Um diese einzudämmen, waren vor allem der Einzelhandel, die Gastronomie und Kulturbetriebe spürbar eingeschränkt. Gleichzeitig scheinen sich die Materialengpässe in der Industrie langsam zu lösen. In der besonders von Beschaffungsproblemen bei einzelnen Bauteilen betroffenen Automobilindustrie steigt die Produktion wieder an.

Die Omikron-Welle scheint Mitte Februar 2022 ihren Höhepunkt erreicht zu haben. Aufgrund der Impffortschritte und erfahrungsgemäß durch die mildere Witterung im Frühling ist mit einem weiteren Abebben der Infektionszahlen zu rechnen. Die Bundesregierung hatte dazu im Februar bereits weitgehende Lockerungsschritte bis in den März hinein für die kontaktintensiven Dienstleister beschlossen. Diese Maßnahmen dürften die konjunkturelle Erholung laut DIW Berlin begünstigen. Für das Jahr 2022 wird vom Statistischen Bundesamt ein Wirtschaftswachstum von 4,6% prognostiziert. Unsicherheitsfaktoren sind dabei mehrere geopolitische Spannungen mit möglicherweise globalen politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Dazu zählen zum Beispiel der Ukraine-Konflikt zwischen Russland und der Nato, die sich überschneidenden territorialen Ansprüche im Südchinesischen Meer und die angespannten chinesisch-amerikanischen Beziehungen, unter anderem Taiwan betreffend. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Immobilienwirtschaft können aktuell noch nicht bewertet werden, aber die Zunahme von fliehenden Menschen wird die Nachfrage nach Wohnraum vermutlich steigen lassen. Auf der anderen Seite werden Lieferketten weiter erschwert und steigende Rohstoffpreise werden die Inflation weiter vorantreiben. Der Vorstand erwartet nach derzeitigem Kenntnisstand hieraus keine negativen Auswirkungen auf das operative Geschäft sowie das Geschäftsmodell der Gesellschaft.

In ihrer Winterprognose 2022 geht die Europäische Kommission davon aus, dass die EU-Wirtschaft nach 5,3% im Jahr 2021 im Jahr 2022 um 4,0% und im Jahr 2023 um 2,8% wachsen wird. Im Euro-Währungsgebiet wird ein etwas geringeres Wachstum von 4,0% im Jahr 2022 und 2,3% im Jahr 2023 prognostiziert. Nachdem das EU-BIP bereits im dritten Quartal 2021 das Vor-Pandemie-Niveau erreicht hatte, erwartet die Europäische Kommission, dass bis Ende 2022 alle Mitgliedsstaaten diese Marke erreicht haben werden. Aufgrund der zu Jahresbeginn 2022 stark gestiegenen Energiepreise wurde die Inflationsprognose angehoben. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) dürfte das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 5,9% betragen haben. Für das Jahr 2022 erwartet der IWF eine Abschwächung des Wachstums auf 4,4%.

Getrieben durch hohe Energiepreise erreichte die Teuerungsrate im vierten Quartal 2021 mit 4,6% im Euro-Währungsgebiet ein Rekordniveau. Den Projektionen der Europäischen Kommission zufolge könnte im ersten Quartal 2022 mit 4,8% ein neuer Höchststand erreicht werden. Bis zum dritten Quartal könnte sich der Wert auf über 3% einpendeln. Erst für das vierte Quartal geht die Europäische Kommission von einer Entspannung und einem Rückgang der Inflation auf 2,1% aus. Im Jahr 2023 könnte der langfristige Zielwert der Europäischen Zentralbank von 2% Inflation unterschritten werden. Im Jahresdurchschnitt lag die Inflation 2021 bei 2,6% im Euro-Währungsgebiet und bei 2,9% in der EU. Im Jahr 2022 dürfte der Wert auf 3,5% im Euro-Währungsgebiet und auf 3,9% in der EU steigen, bevor er im Jahr

2023 auf 1,7% beziehungsweise 1,9% zurückgeht. Ähnlich wie in der EU erwarten die führenden Wirtschaftsinstitute in einer Gemeinschaftsdiagnose auch für Deutschland für die Jahre 2022 und 2023 einen Rückgang der Inflation auf 2,5% beziehungsweise 1,7%.

Am 24. Januar 2022 hatte die Bundesregierung die Bewilligung von Anträgen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEG) der KfW mit sofortiger Wirkung gestoppt. Betroffen waren die drei KfW-Programmbereiche Effizienzhaus/Effizienzgebäude 55 im Neubau (EH/EG55), Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 im Neubau (EH/EG40) sowie Energetische Sanierung. Nicht betroffen waren die BEG-Förderprogramme der BAFA, die unverändert fortgeführt werden. Als Grund für den Stopp der Programme nannte die Bundesregierung die im Monat Januar stark gestiegene Zahl von Anträgen, deren kumulierte Fördersumme die jeweils bereitgestellten Mittel deutlich überstiegen hätten.

Das für den 31. Januar 2022 vorgesehene Auslaufen der EH55-Neubauförderung wurde damit vorgezogen. Eine Fortführung beziehungsweise ein gleichwertiges Anschlussprogramm ist nicht vorgesehen, weil sich zum einen die EH55-Kriterien nach Auffassung der Bundesregierung mittlerweile als branchenweiter Standard durchgesetzt haben und zum anderen die Kriterien als gesetzlicher Mindeststandard festgeschrieben werden sollen.

Für die Förderung von EH40-Neubauten wurde eine Neuaufstellung des Programms angekündigt. Die Sanierungsförderung wurde am 22. Februar 2022 wieder aufgenommen. Die Förderbedingungen für Sanierungsmaßnahmen blieben unverändert.

Die Bundesregierung hat beschlossen, alle rund 24.000 Altanträge, die bis zum Antragsstopp am 24. Januar 2022 eingegangen sind, von der KfW nach den bisherigen Programmkriterien prüfen zu lassen und die förderfähigen zu genehmigen. Dafür wurden neue Mittel für die BEG von rund 9,5 Mrd. € bereitgestellt.

Vorgesehen ist, die große Novelle des Bundesprogramms für energieeffiziente Gebäude im Sommer 2022 vorzulegen. Ab 2023 soll dann das gesamte Programm für energetisches Bauen und Wohnen neu aufgestellt sein.

Im Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Für die im Frühjahr 2022 beginnende Umsetzung wurde ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ angekündigt. Für den sozialen Wohnungsbau stehen wie in den Vorjahren Mittel in Höhe von 1 Mrd. € jährlich bereit. Eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern ist in Arbeit. Eine weitere Milliarde will der Bund den Ländern 2022 zur Verfügung stellen, um klimagerechten sozialen Wohnraum zu schaffen. Ferner sieht der Koalitionsvertrag vor, eine neue Wohngemeinnützigkeit einzuführen.

Zudem soll für den freifinanzierten Mietwohnungsneubau die lineare Abschreibung von 2% auf 3% angehoben werden. Serielles Bauen und die Digitalisierung bei der Planung, zum Beispiel durch digitale Bauanträge, sollen zu Kostensenkungen im Wohnungsneubau beitragen. Das geplante Baulandmobilisierungsgesetz soll Kommunen ein Vorkaufsrecht auf Bauland einräumen und eine entsprechende gesetzliche Regelungen entfristen.

Am 24. Februar 2022 hat die Russische Föderation die militärische Auseinandersetzung mit der Ukraine eskaliert und über die Ostukraine ausgedehnt. Das gesamte Territorium der Ukraine wurde dabei angegriffen. Die Länder der Europäischen Union und weitere Staaten, unter anderem auch die USA, haben daraufhin weitreichende Sanktionen gegen russische Institutionen und Personen verhängt. Die wirtschaftlichen Maßnahmen betreffen unter anderem den Finanzsektor und den Energiesektor. Kurz nach Beginn des russischen Angriffs reagieren die Kapital- und Aktienmärkte weltweit und der amerikanische S&P 500, der europäische EuroStoxx 50 als auch der deutsche DAX gaben zunächst nach. Die weitere Entwicklung der geopolitischen Krise bleibt abzuwarten. Insbesondere ihre Auswirkungen auf das Wachstum in Deutschland und speziell die Energiepreise sind mit hohen Unsicherheiten behaftet.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Das Statistische Bundesamt hat im Juli 2019 eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland herausgegeben, die drei verschiedene Varianten vorstellt. Variante 1 zeigt für die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl eine moderate Entwicklung der Geburten und der Lebenserwartung bei niedriger Nettozuwanderung. Die Einwohnerzahl in Deutschland würde gemäß dieser Variante bis zum Jahr 2060 um rund 8,8 Millionen Einwohner auf einen Stand von circa 74,4 Millionen zurückgehen. Die Variante 2 zeigt eine moderate Entwicklung der Geburtenrate, der Nettozuwanderung und der Lebenserwartung. Dies würde bis zum Jahr 2060 zu einem geringeren Rückgang der Bevölkerung auf knapp 78,2 Millionen Einwohner führen. Variante 3 geht von einer moderaten Entwicklung der Geburtenzahl und der Lebenserwartung bei einer hohen Nettozuwanderung aus. Nach einem gemäßigten Anstieg der Bevölkerung würde die Einwohnerzahl in Deutschland im Jahr 2060 bei etwa 83 Millionen stagnieren.

Nachdem bereits im Jahr 2020 die Bevölkerungszahl in Deutschland erstmals seit 2011 nicht weiter angestiegen war, haben Ende 2021 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen in Deutschland gelebt. Das waren etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Zwar stieg die Zahl der Geburten, doch stand diesen eine ebenfalls steigende Zahl an Sterbefällen gegenüber. Somit übertrafen die Sterbefälle erneut die Zahl der Geburten. Diese Lücke konnte jedoch durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken. Laut der mittleren Prognose (Variante 2) des

Statistischen Bundesamtes soll die Bevölkerungszahl bis 2030 auf etwa 83,3 Millionen und damit im Vergleich zu Ende 2021 um rund 100.000 Einwohner oder um etwa 0,1% ansteigen.

Dabei wird weiterhin von einem überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg in den Städten ausgegangen. So soll Berlin ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2020 bis 2030 um 4,1% wachsen, Leipzig im selben Zeitraum sogar um 6,4%. Allerdings sind die Prognosen für 2030 vor dem Jahr 2020 und damit vor der Coronavirus-Pandemie erstellt worden.

Nach der Prognose des Statistischen Bundesamtes vom 30. September 2021 zur Veränderung der Altersgruppen setzt sich die Alterung der Bevölkerung mit hoher Dynamik fort. Demnach wird der Anteil der über 67-Jährigen bis 2035 um 22% ansteigen. Die Zahl der Pensionäre wird zwischen 2020 und 2035 demnach von 16 Millionen auf voraussichtlich 20 Millionen anwachsen.

Trotz weitgehend stabiler Bevölkerungszahlen wird die Anzahl der privaten Haushalte nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes von 41,4 Millionen im Jahr 2020 auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 steigen. Zu den Ursachen gehören 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 fördert. Den Prognosen zufolge werden die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2040 von 17,3 Millionen auf 19,3 Millionen zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Millionen auf 14,1 Millionen erhöhen wird. Haushalte mit drei oder mehr Personen werden von 10,1 Millionen auf 9,2 Millionen zurückgehen.

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Auch 2022 werden die Aktivitäten auf den deutschen Immobilienmärkten von der Coronavirus-Pandemie geprägt. Trotz hoher Inzidenzen scheint sich bei der Pandemiebekämpfung eine gewisse Entspannung abzuzeichnen. Erste Lockerungen sind umgesetzt und die Aufhebung weiterer Einschränkungen wurde angekündigt. Dadurch werden nun wieder die mittel- und langfristigen Effekte auf die Immobilienmärkte deutlicher zutage treten.

Über alle Segmente der Immobilienmärkte wird das Thema Nachhaltigkeit von den Marktteilnehmern in konkrete Maßnahmen zu überführen und die Effekte exakt zu messen sein. Dafür hat die EU eine Nachhaltigkeits-Taxonomie festgelegt, die die Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social, and Corporate Governance – kurz ESG) umfasst. Die Taxonomie soll dazu beitragen, Kapitalströme stärker in nachhaltige Anlagen zu lenken. Sie hilft damit, den European Green Deal umzusetzen, mit dem die EU bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden soll.

Unter die Regularien fällt auch die Anlageklasse Immobilien. Bei Neubauprojekten sind die strengeren Anforderungen bereits in der Projektierung umsetzbar und mittlerweile Standard. Doch die Neubauquote ist vergleichsweise gering, so dass die Umsetzung der Maßnahmen allein im Neubau nicht ausreicht. Für das Erreichen der ESG-Ziele im gesamten Gebäudesektor sind in Deutschland umfangreiche, hauptsächlich energetische Sanierungen des Bestands unabdingbar.

Im Deutschland Real Estate Market Outlook 2022 konstatiert CBRE vor allem bei Kapitalsammelstellen, börsennotierten Unternehmen und Immobilien finanzierenden Banken höhere Ansprüche an die ESG-Konformität der Gebäude. Gleichzeitig sind auch die Nutzer zunehmend sensibilisiert und haben wachsende Anforderungen an nachhaltige Flächen. Diese erhöhte Nachfrage führt zu steigenden Investmentaktivitäten im Projektsegment, wo Forward Deals einen wachsenden Anteil haben.

CBRE erwartet, dass die Immobilienmärkte in Deutschland korrespondierend mit dem gesamtwirtschaftlichen Aufschwung ihre Erholungsphase fortsetzen. Nachdem 2021 aufgrund von Großtransaktionen ein Rekordjahr war, rechnet CBRE für 2022 mit einem Transaktionsvolumen von 85 Mrd. €. Damit würden sich die Käufe und Verkäufe auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre bewegen. Ein höheres Volumen wäre seitens der Investorennachfrage möglich, doch mangelt es an entsprechenden Produkten. Nach Einschätzung von CBRE wird die Nachfrage nach deutschen Immobilien sowohl bei nationalen als auch internationalen Investoren ungebrochen hoch bleiben. Gefragt sind sichere und nachhaltige Investments insbesondere in den Bereichen Wohnen, Büro und Logistik.

Büroimmobilienmarkt

CBRE zufolge bleiben Büroimmobilien, insbesondere Core- und Core-plus Objekte, das Schwerpunktsegment für institutionelle Investoren im Gewerbeimmobilienmarkt. In dem Maße, wie die Unternehmen unter anderem durch hybride Arbeitsplatzmodelle und flexible Arbeitszeitlösungen ihre Mitarbeiter in die Büros zurückholen, werden sich auch die Büromärkte erholen. Für Topflächen wird wegen des begrenzten Angebots mittelfristig mit höheren Wachstumsraten bei den Spitzenmieten gerechnet.

In Erwartung positiver Nachholeffekte rechnet CBRE im Jahr 2022 mit einer kräftigen Erholung des Bürovermietungsmarktes sowie steigender Flächennachfrage. Zwar bestehen Unsicherheiten hinsichtlich neuer Varianten des Coronavirus, doch haben sich viele Unternehmen organisatorisch und technisch so aufgestellt, dass sie auf geänderte Anforderungen flexibel reagieren können. Das physische Büro wird trotz der stark gestiegenen Bedeutung von Homeoffice und Remote Working seine Berechtigung im künftigen Arbeitsalltag haben. Für die Top-Lagen ist CBRE optimistisch, dass das Mietniveau tendenziell weiter steigen wird. Der Hauptgrund ist das geringe Flächenangebot. In den Central Business Districts der Bürometropolen beträgt die Leerstandsquote teilweise unter 2%.

Angesichts kaum vorhandener Angebotsreserven im Bestand sind neue Nutzer auf den Neubau angewiesen. Auch die neuen, flexibleren Arbeitsplatzmodelle brauchen mitunter andere, moderne und effiziente Flächen. Deshalb kalkulieren die Projektentwickler für die nächsten Jahre mit einem hohen Bedarf an Büroflächen. CBRE rechnet mit rund 7,0 Mio. qm Neubau- bzw. kernsanierten Flächen, die bis Ende 2024 an den Markt kommen. Davon sind derzeit bereits 40% vorvermietet oder von Eigennutzern absorbiert. Allein 2022 kommen voraussichtlich 2,0 Mio. qm neu auf den Markt, die zu 56% vorvermietet sind.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Ebenfalls weiter im Fokus der Investoren stehen Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Lebensmittel. Aber auch bei innerstädtischen Geschäftshäusern in Toplage sind die Renditen bereits wieder rückläufig. Für die zweite Jahreshälfte 2022 erwartet CBRE auch bei Shopping-Centern sinkende Renditen.

Der Einzelhandelsmarkt insbesondere in den Segmenten Mode, Textilien, Schuhe und Elektrowaren stand schon vor der Pandemie unter Druck, maßgeblich durch den zunehmenden Online-Handel. Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie hat sich diese Entwicklung beschleunigt. Gleichwohl gibt es aus Sicht von CBRE auch Entwicklungen, die sich positiv auf den stationären Einzelhandel in den Innenstädten auswirken können. So verharrt die Sparquote in Deutschland weiterhin auf hohem Niveau von rund 15%. Gleichzeitig erhöhte sich das Vermögen der Deutschen auf nunmehr fast 7,7 Bio. €. Durch staatliche Stützungsmaßnahmen wie zum Beispiel Überbrückungshilfen, Kurzarbeitergeld und den Wirtschaftsstabilisierungsfonds sank im Jahr 2021 die Zahl der Insolvenzen im Mode- und Textileinzelhandel gegenüber dem Vorjahr. Stabilisierend für die Flächennachfrage dürfte sich auch auswirken, dass der Bundesgerichtshof in einem Grundsatzurteil feststellte, dass Händler, die pandemiebedingt ihre Ladengeschäfte schließen mussten, Anspruch auf eine Anpassung der Miete haben können.

Während einige Segmente im Einzelhandel unter den Auswirkungen der Pandemie erheblich gelitten haben, war nach Erkenntnissen von CBRE das Premium- und Luxussegment weniger von einer Zurückhaltung der Kunden betroffen. In einigen Bereichen dieses Segments tendierten die Kunden sogar zur Anschaffung höherwertiger Produkte. In der Gastronomie etablieren sich neue Konzepte, die mit deutlich weniger Raum auskommen. Generell zeichnet sich im Einzelhandel immer deutlicher ab, dass Verkaufskonzepte, die einen Mix an Kanälen für den Kundenzugang anbieten, erfolgreich sind. Zum einen zeigte sich, dass bei Wiedereröffnung der stationären Ladengeschäfte der Online-Umsatz zurückging. Zum anderen stärkt die innerstädtische Filiale nachweislich das Brand Building und unterstützt dadurch den Online-Umsatz merklich.

Wohnimmobilienmarkt

Im Berichtsjahr war das Wohnsegment durch große Konsolidierungen geprägt. Eine vergleichbare Größenordnung ist im Jahr 2022 nicht zu erwarten. CBRE erwartet, dass aufgrund der stabilen Erträge die Nachfrage nach Wohnimmobilien im institutionellen Segment hoch bleiben wird. Für 2022 erwartet CBRE ein Transaktionsvolumen im institutionellen Wohnsektor von bis zu 30 Mrd. €. Angesichts des großen Nachfrageüberhangs dürften die Spitzenrenditen in den fünf größten Städten Deutschlands moderat sinken. Insgesamt wird sich die Renditekompression hin zur Zwei-Prozent-Marke fortsetzen.

Aus Anlegersicht attraktiv sind Neubauprojekte, bei denen sich institutionelle Anleger verstärkt in Form von Forward Deals oder laufenden Projektfinanzierungen engagieren. Auch internationale Investoren werden 2022 verstärkt in deutsche Wohnplattformen investieren, prognostiziert CBRE. Mit der Wiederaufnahme der Präsenzveranstaltungen an den Universitäten dürfte das seit 2021 wieder anziehende Interesse internationaler Investoren am Segment Mikrowohnen und Studentisches Wohnen in Deutschland zunehmen.

In den Ballungsräumen wird die Mietnachfrage aufgrund der hohen Zuzugsraten steigen. Um den Anstieg der Neuvertragsmieten zu bremsen, setzt die neue Bundesregierung vor allem auf die Ausweitung des Wohnraumangebots in den Metropolräumen. Dazu wurde im Koalitionsvertrag die Schaffung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, davon ein Viertel im sozialen Wohnungsbau, angekündigt. Zudem sollen die Kommunen dabei unterstützt werden, Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Gleichzeitig erhofft man sich von der Digitalisierung und der Stärkung des seriellen Bauens, dass Wohnraum günstiger als bislang geschaffen werden kann. Die nachhaltige Stadtentwicklung soll forciert werden. Zudem will die Regierung Wohnungsgesellschaften durch die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit, durch Investitionszulagen und die Erhöhung der linearen Abschreibung auf Wohnungsneubau auf 3% unterstützen. Darüber hinaus soll der bisherige Mieterschutz in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Verlängerung der Mietbremse bis zum Jahr 2029 gestärkt werden. CBRE erwartet, dass diese Maßnahmen dazu beitragen werden, das Zielvolumen von 400.000 Wohnungen jährlich zu erreichen.

4.3 AUSBLICK FÜR GATEWAY

Die Prognose für GATEWAY basiert auf einer internen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken inkludiert. Darüber hinaus werden in die Prognose die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die für Immobilienunternehmen relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren mit einbezogen. Die nachfolgenden Aussagen zum Ausblick nehmen eine sehr starke Konzernperspektive ein.

Die COVID-19-Pandemie bestimmt weiterhin die aktuelle Situation und das Geschäftsleben. Mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf 2022 sieht die GATEWAY aber eine weitere Beruhigung von pandemiebedingten negativen Effekten.

Das Unternehmen sieht durch die COVID-19-Pandemie weiterhin auch Chancen auf dem Beschaffungsmarkt durch den Erwerb von Immobilien in besonders guten Lagen oder zu besonders guten Konditionen. Der Vorstand der GATEWAY beobachtet aber die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sehr genau und analysiert die aktuellen Gegebenheiten, Risiken und Chancen im Zuge des Risiko- und Chancenmanagement-Systems.

Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind die zukünftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment Wohnimmobilienentwicklung. Aufgrund von geplanten weiteren Ankäufen wird das GDV im Vergleich zum Jahresende 2021 in einem niedrigen einstelligen Milliardenbereich wachsen. Unter Berücksichtigung erfolgter Zukäufe im Geschäftsjahr 2021 und weiterer geplanter Akquisitionen im laufenden Geschäftsjahr erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €.

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

LAGEBERICHT

Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Rechnungslegungsprozess
Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

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 Lagebericht dem Prüfungsausschuss im Aufsichtsrat vorgelegt. Der Prüfungsausschuss 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. 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 spielen aufgrund der überwiegenden Kurzfristigkeit der Kreditaufnahmen keine wesentliche Rolle.

Hinsichtlich einer Einschätzung der Risiken in Bezug auf die Coronavirus-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel 3 Risiken und Chancenbericht und Kapitel 4 Prognosebericht.

KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Ebenso wird durch eine mindestens monatliche und rollierende Liquiditätsplanung der kurz- und mittelfristige Kapitalbedarf gesteuert.

ZINSÄNDERUNGSRISSIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für GATEWAY grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien. In den Darlehensverträgen wurde überwiegend eine feste Verzinsung der künftigen Darlehensverbindlichkeiten vereinbart. 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 Unternehmens mieten.

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 Geschäftsjahr vorgenommenen Anteilsveräußerungen und in diesem Zusammenhang entstandenen Verkäuferdarlehensforderungen. Im Geschäftsjahr wurden hieraus bereits wesentliche Zahlungen vereinbart.

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr in Vorjahren entstandene sonstige finanzielle Vermögenswerte ausgebucht. 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. Das Unternehmen nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen.

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. 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.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ist relativ gering, da die bestehenden Kredite überwiegend fest verzinslich bzw. kurzfristig sind.

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 2021 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 2021 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Norbert Ketterer, Schweiz insgesamt 66,24% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Frau Sandra Ketterer, Schweiz 12,41% der Stimmrechte der Gesellschaft.

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Yannick Patrick Heller, Schweiz insgesamt 10,31% der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

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

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

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes richtet sich nach den §§84, 85 AktG sowie §7 der Satzung. Gemäß §7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstandes sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt 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 VORSTANDS 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 21. August 2023 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 2018/i). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- (aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- (bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 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, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von §186 Abs. 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 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;
- (cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der Aktienaussgabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2018/i festzulegen.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. August 2024 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 25.467.824,00 € durch Ausgabe von bis zu 25.467.824 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/i). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich im Sinne der §§203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 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, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von §186 Abs. 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 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;
- cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen;

dd) soweit dies erforderlich ist, um im Falle eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots oder bei einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht den Inhabern von Options- oder Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft in dem Umfang Aktien zu gewähren, in dem diese Inhaber nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder der Erfüllung der entsprechenden Pflicht ein Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft hätten.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der Aktienaussgabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2019/i festzulegen.

Bedingtes Kapital

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

BEFUGNISSE ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

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

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

Der Vorstandsdienstvertrag von Herrn Tobias Meibom enthält mit Wirkung ab dem 01. Januar 2021 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.

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

8. SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄß §312 AKTG

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 der SN Beteiligungen Holding AG und Herrn Norbert Ketterer sowie mit diesen verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.

Frankfurt am Main, den 29. März 2022

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

DAS NEUE VERVERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES

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 Beitragsatzes 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.

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%.

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 Vorstands:

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

Sonstige Mitglieder des Vorstands:

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% 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 Leis-

tungskriterien 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 Leistungskrite-

rien. 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 (2021) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2021) 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			
	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)
in Tsd. €								
Festvergütung		633	633	633	480	690	690	690
Nebenleistung		0			28	28	28	28
Summe		633	633	633	508	718	718	718
Versorgungsaufwand		0			7	8	8	8
Gesamtvergütung		633	633	633	515	726	726	726

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 2021 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2021 in Tsd. €	Vergütung 2020 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2021–31.12.2021	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2021–31.12.2021	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2021–31.12.2021	20	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2021–31.12.2021	20	20
Leonhard Fischer	01.01.2021–31.12.2021	20	ca. 0,5 (anteilig)

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH §162 ABS. 3 AKTG

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Vergütungsbericht der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach §162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit §162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigegeführten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach §162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit §162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach §162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (08.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

VERANTWORTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des §162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach §162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in §162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit §162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

UMGANG MIT ETWAIGEN IRREFÜHRENDEN DARSTELLUNGEN

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, den Vergütungsbericht unter Berücksichtigung der Kenntnisse aus der Abschlussprüfung zu lesen und dabei für Anzeichen aufmerksam zu bleiben, ob der Vergütungsbericht irreführende Darstellungen in Bezug auf die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts enthält.

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

Nürnberg, den 29. März 2022
Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

BILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

in €	31.12.2021	31.12.2020
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	204.472,00	266.871,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.563.411,26	0,00
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	171.945,00	83.366,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	75.491.869,80	100.016.223,50
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	6.505.616,93	11.868.895,78
3. Beteiligungen	10.538,00	42.443,52
	85.947.852,99	112.277.799,80
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	479.717,46	0,00
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	254.606.055,12	326.808.787,23
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	10.448,81	0,00
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.291.944,36
4. Sonstige Vermögensgegenstände	144.062.998,22	15.805.204,18
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	8.428.869,17	7.800.210,84
	407.588.088,78	351.706.146,61
C. Rechnungsabgrenzungsposten	861.825,83	619.151,39
	494.397.767,60	464.603.097,80

PASSIVA

in €	31.12.2021	31.12.2020
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	186.764.040,00	186.764.040,00
II. Kapitalrücklage	37.020.315,30	37.020.315,30
III. Gewinnrücklagen	1.008.232,11	1.008.232,11
IV. Bilanzgewinn	34.159.881,92	40.000.000,00
	258.952.469,33	264.792.587,41
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	123.438,00	47.863,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.418.773,15	1.506.233,76
	1.542.211,15	1.554.096,76
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	71.450.000,00	100.000.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.840.443,56	42.400.000,00
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	526.939,89	0,00
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	613.989,25	539.369,25
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	9.835.024,29	5.734.590,84
6. Sonstige Verbindlichkeiten	106.625.011,32	49.509.866,51
davon aus Steuern 91.877,52 € (Vj. 64.981,76 €)		
	233.891.408,31	198.183.826,60
D. Rechnungsabgrenzungsposten	11.678,81	72.587,03
	494.397.767,60	464.603.097,80

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in €	2021	2020
1. Umsatzerlöse	1.142.190,10	935.127,44
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	0,00	120.000,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.869.726,09	231.862,75
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-733.524,65	-627.006,20
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.431.991,03	-2.418.582,91
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 2.181,75 € (Vj. 2.494,44 €)	-268.592,59	-178.452,46
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-122.261,16	-86.969,26
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-4.000.000,00	-1.718.258,90
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-3.862.721,75	-4.592.172,39
8. Erträge aus Beteiligungen	950.000,00	17.115.844,08
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	0,00	6.592.211,21
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	36,82	46,02
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 11.352.783,96 € (Vj. 10.768.572,11 €)	16.715.755,06	11.232.158,05
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-1.872.450,57	-407.219.731,70
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 167.176,40 € (Vj. 126.179,96 €)	-10.241.913,49	-6.286.157,06
14. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-983.894,57	0,00
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	1.014,59	-47.985,25
16. Ergebnis nach Steuern	-5.838.627,15	-386.948.066,58
17. Sonstige Steuern	-1.490,93	277,83
18. Jahresfehlbetrag	-5.840.118,08	-386.947.788,75
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	40.000.000,00	116.650.321,65
20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	366.326.679,10
21. Ausschüttungen	0,00	-56.029.212,00
22. Bilanzgewinn	34.159.881,92	40.000.000,00

ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01.01.2021 BIS 31.12.2021

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

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

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

Der Jahresabschluss der GATEWAY zum 31. Dezember 2021 wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

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

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

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

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

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

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

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Durch den Austritt der Komplementärin Gateway Siebte GmbH ist die Tochtergesellschaft Gateway Zweite GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 auf ihre alleinige Kommanditistin, der Gateway Real Estate AG nach § 738 Abs. 1 BGB angewachsen. Das Vermögen und die Schulden der Gateway Zweite GmbH & Co. KG wachsen damit der Gateway Real Estate AG als einzig verbleibender Gesellschafterin im Wege der Gesamtrechtsnachfolge an. Im Zuge dessen wurde ein Nettovermögen in Höhe von 331 Tsd. € übernommen, welchem ein Beteiligungsbuchwert der GATEWAY an der Gateway Zweite GmbH & Co. KG von 28 Tsd. € und Ausleihungen von 1.057 Tsd. € gegenüberstand. Der Unterschiedsbetrag aus Beteiligungsbuchwert an der Gateway Zweite GmbH & Co. KG, den Ausleihungen und Eigenkapital der Gateway Zweite GmbH & Co. KG wurde als Anwachsungsertrag von 302 Tsd. € in den sonstigen betrieblichen Erträgen gezeigt. Die Gateway Zweite GmbH & Co. KG erlischt bei Anwachsung im Wege der Auflösung ohne Liquidation.

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 für einen Kaufpreis in Höhe von 70,0 Mio. € zuzüglich Anschaffungsnebenkosten von 0,1 Mio. € erworben. Der Kaufpreis ist bis zum 31. Dezember 2022 gestundet (Verzinsung 4,25%). Des Weiteren wurden Zusatzkaufpreise vereinbart, die berechnet werden, sofern bestimmte Bauabschnitte der erworbenen Projekte mit einer im Vertrag definierten Gewinnmarge weiterveräußert werden. Die Zusatzkaufpreise belaufen sich insgesamt auf maximal 50,0 Mio. € zuzüglich ggf. anfallender Verzinsung.

Im Rahmen eines Anteilskaufvertrages mit Wirkung zum 01. Januar 2021 hat die Gesellschaft weitere 39,9% an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH und eine Darlehensforderung erworben. Der Kaufpreis für die Anteile und die Darlehensforderung beträgt insgesamt rund 11,1 Mio. € und wurde durch Aufrechnung von Darlehensforderungen bezahlt.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Grundsätzlich haben Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen hat ein Betrag in Höhe von 39.176 Tsd. € (Vj. 194.518 Tsd. €) eine Laufzeit über einem Jahr. Die übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus kurzfristigen Darlehen und aus laufendem Verrechnungsverkehr ohne vertraglich fixierte Laufzeiten; sie sind jederzeit kurzfristig kündbar. Die Rückführung dieser Forderungen erfolgt in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation des jeweiligen verbundenen Unternehmens.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind 1.032 Tsd. € (Vj. 765 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2021 unverändert auf 186.764 Tsd. €. Es ist eingeteilt in 186.764.040 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Betrag von je 1 €.

Die GATEWAY hatte am 10. April 2019 16.895.939 neue Aktien aus der am 20. März 2019 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von 4 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert und weitere 82.610 neue Aktien den bestehenden Aktionären zum Bezug angeboten.

Der Vorstand wurde 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 25.468 Tsd. € gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/l). Damit steht dem Vorstand, zusammen mit dem noch bestehenden genehmigten Kapital 2018/l, auch weiterhin ein genehmigtes Kapital in Höhe des gesetzlich zulässigen Höchstvolumens von 50% des Grundkapitals (93.382 Tsd. €) der Gesellschaft zur Verfügung.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 22. August 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21. August 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 84.892 Tsd. € gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018/l).

KAPITALRÜCKLAGE

Die Kapitalrücklage beträgt unverändert zum Vorjahr 37.020 Tsd. € und resultiert aus dem Aufgeld im Rahmen von in Vorjahren durchgeführten Kapitalerhöhungen (352.411 Tsd. €) sowie der Kapitalerhöhung vom 10. April 2019 (50.936 Tsd. €). Gemäß Vorstandsbeschluss vom 12. März 2021 wurde im Geschäftsjahr 2020 die Freie Rücklage in Höhe von 366.327 Tsd. € gemäß §270 Abs. 1 HGB aufgelöst. Der entnommene Betrag wurde dem Bilanzgewinn zugeführt.

BILANZGEWINN/-VERLUST

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

in €	31.12.2021	31.12.2020
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	-5.840.118,08	-386.947.788,75
Dividende	0,00	-56.029.212,00
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	40.000.0000,00	116.650.321,65
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	0,00	366.326.679,10
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn	34.159.881,92	40.000.000,00

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen zurückgestellte Aufwendungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 679 Tsd. € (Vj. 1.071 Tsd. €), für Urlaub und Tantiemen von 406 Tsd. € (Vj. 224 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschaftsbeiträge von 13 Tsd. € (Vj. 24 Tsd. €), für Aufsichtsratsvergütungen von 264 Tsd. € (Vj. 184 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

VERBINDLICHKEITEN

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

ART DER VERBINDLICHKEIT

in Tsd. €	31.12.2021			
	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		< 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre
Anleihen	71.450,0 (100.000,0)	0,0 (100.000,0)	71.450,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.840,0 (42.400,0)	0,0 (0,0)	42.400,0 (42.400,0)	2.440,0 (0,0)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	527,0 (0,0)	342,0 (0,0)	185 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	614,0 (539,4)	614,0 (539,4)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	9.835,0 (5.734,6)	9.835,0 (3.957,3)	0,0 (1.777,3)	0,0 (0,0)
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0,0 (0,0)			
Sonstige Verbindlichkeiten	106.625,0 (49.510,0)	76.625,0 (49.510,0)	30.000,0 (0,0)	0,0 (0,0)
- davon aus Steuern	91,9 (65,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Summe	233.891,0 (198.184,0)	87.416,0 (154.006,7)	144.035,0 (44.177,3)	2.440,0 (0,0)

Vorjahreszahlen in Klammern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 44.840 Tsd. € (Vj. 42.400 Tsd. €) resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten und sind folgendermaßen durch die Gesellschaft besichert:

- Erstrangige, fällige und vollständig vollstreckbare Grundbuchschuld auf dem Grundstück der Tochtergesellschaften Augskor 1 GmbH, Augskor 2 GmbH und Augskor 3 GmbH, Luxembourg, in einer Gesamthöhe von 42.400 Tsd. € sowie der Immobilie der Gateway Real Estate AG, welche durch die Anwachsung der Gateway Zweite GmbH & Co. KG übernommen wurde, in Höhe von 3.250 Tsd. €,
- Verpfändung des Zinsreservkontos.

Sicherheiten bestehen außerdem für Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Rahmen von üblichen Eigentumsvorbehalten.

Die Inanspruchnahme aus der Stellung der oben genannten Sicherheiten erachten wir als unwahrscheinlich, da wir auf Basis der wirtschaftlichen Lage davon ausgehen, dass die Gesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen wird.

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen in voller Höhe konzerninterne Erträge im Inland.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Im Geschäftsjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge 1.870 Tsd. € (Vj. 232 Tsd. €). Diese beinhalten in Höhe von 95.747 Tsd. € (Vj. 86 Tsd. €) Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagen sowie Abgänge von Finanzanlagen in Höhe von -94.742 Tsd. €. Des Weiteren sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 543 Tsd. € (Vj. 124 Tsd. €) enthalten sowie ein Ertrag aus Anwachsung der Beteiligung in Höhe von 302 Tsd. €.

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

Aufgrund von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wurde eine Wertberichtigung von sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 4.000 Tsd. € (Vj. 1.718 Tsd. €) gebildet.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 3.863 Tsd. € (Vj. 4.592 Tsd. €) enthalten Aufwendungen für Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.143 Tsd. € (Vj. 2.741 Tsd. €). Des Weiteren enthalten ist die nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von 305 Tsd. € (Vj.

144 Tsd. €) sowie Aufwendungen für die Mieten der Büros in Höhe von 457 Tsd. € (Vj. 211 Tsd. €).

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Erträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 950 Tsd. € (Vj. 17.116 Tsd. €). Hierbei handelt es sich um eine Vorabausschüttung einer Tochtergesellschaft.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 16.176 Tsd. € (Vj. 11.232 Tsd. €) enthalten im wesentlichen Erträge in Höhe von 10.564 Tsd. € (Vj. 10.869 Tsd. €) aus Darlehen an verbundene Unternehmen. Außerdem entfallen 5.534 Tsd. € auf Zinserträge aus den Forderungen gegenüber den direkten Tochterunternehmen der im Geschäftsjahr veräußerten Development Partner AG, Düsseldorf.

ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN

Die Geschäftsanteile an der Duisburg EKZ Objekt 20 GmbH wurden aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung im Geschäftsjahr in Höhe von 1.873 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Im Vorjahr wurden die Geschäftsanteile an der Development Partner AG auf den niedrigeren Veräußerungspreis von 94.700 Tsd. € gemäß Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrages vom 03. Februar 2021 ergebniswirksam in Höhe von 407.220 Tsd. € abgeschrieben.

AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME AUFGRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAGS

Im Geschäftsjahr werden Verluste aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vom 13. November 2019 mit der Development Partner AG in Höhe von 984 Tsd. € übernommen. Im Vorjahr wurde noch ein Gewinn in Höhe von 6.592 Tsd. € an die GATEWAY abgeführt. Der Gewinnabführungsvertrag war im Geschäftsjahr noch bis zum 28. Februar 2021 gültig.

SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen in Form von Mietzahlungen für Geschäftsräume und Kfz-Leasing. Die Brutto-Verpflichtungen aus diesen Verträgen belaufen sich zum Stichtag auf 640 Tsd. € (Vj. 602 Tsd. €).

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 34.159.881,92 € auf neue Rechnung vorzutragen.

HAFTUNGSVERHÄLTNISS**Aus Mietbürgschaften**

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

Die nachfolgenden Haftungsverhältnisse betreffen vollständig verbundene Unternehmen.

Aus Bürgschaften

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ein Bankdarlehen in Höhe von 3.239 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG ist der Bank gegenüber Mithaftende unter gesamtschuldnerischer Haftung. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zweite GmbH & Co. KG ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Fünfte GmbH, Frankfurt am Main, Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 13.290 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 7.835 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Fünfte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH, Eschborn, Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 5.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 1.000 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

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

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

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

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

Die sKE Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, haben diverse Grundstücke in Deutschland erworben. Im Vorfeld der Grundstückserwerbe hat die Gateway Real Estate AG der sKE Immo Sulzbach GmbH, gegenüber eine Patronatserklärung abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet die sKE Immo Sulzbach GmbH so zu stellen, dass sie die sich aus den Grundstückserwerben ergebenden Verpflichtungen erfüllen kann.

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

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

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

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

Für Wohnbauprojekt Köln Deutz Quartiere hat die Gateway Real Estate AG der Deutschen Pfandbriefbank AG gegenüber eine Garantierklärung über höchstens 8 Mio. € abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet die Borussia Gesellschaften Köln Deutz Quartiere 1–21 so zu stellen, dass sie Ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag vollumfänglich erfüllen können.

AUFSICHTSRAT

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr 2021 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

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

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

- Verwaltungsrat ACRON AG, Zürich/Schweiz
- Verwaltungsrat ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG, San Francisco/USA
- Aufsichtsrat CWI Immobilien AG, Leipzig
- Verwaltungsrat SKI Immobilien Schweiz I AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat HK Real Estate AG, Wollerau/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Hitzkirch Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Steinhausen Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Sursee Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Ketom AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SAYANO Family Office AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SKI Immobilien Schweiz I AG, Zug/Schweiz
- Aufsichtsrat Development Partner AG, Düsseldorf
- Aufsichtsrat der Peires AG, Leipzig
- Aufsichtsrat der Nokera AG, Rüschiikon/Schweiz

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

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

- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Aufsichtsrat CWI Immobilien AG, Leipzig
- Aufsichtsrat Development Partner AG, Düsseldorf

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

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

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

Herr Jan Hendrik Hedding wurde am 21. August 2019 von der Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft gewählt.

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

- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Verwaltungsrat Acron AG, Zürich/Schweiz
- Aufsichtsrat Gerchgroup AG, Düsseldorf
- Verwaltungsrat Hereco Holdings AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat bloxxter AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Real Estate Financing AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Will Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Herzogenbuchsee Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat unicorn two AG, Zug/Schweiz
- Helvetic Private Investments AG, Zug/Schweiz
- Ketom AG, Zug/Schweiz
- Real Estate Fund Invest AG, Zug/Schweiz
- SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz
- SKI Immobilien Holding AG, Zug/Schweiz
- Real Estate Portfolio Consulting AG, Horgen/Schweiz
- ESGero AG, Zug/Schweiz

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

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

- Vorsitzender Anlagenausschuss DFG Deutsche Fondsgesellschaft SE Invest, Berlin

Der Aufsichtsrat erhält für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 130 Tsd. € (Vj. 117 Tsd. €).

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 folgende Herren bestellt:

Tobias Meibom, Vorstand/cfo, Hamburg

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

Keine

Stefan Witjes, Vorstand/coo, Berlin (ab dem 21. Januar 2021)

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

Keine

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

GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN

in Tsd. €	Stefan Witjes, Vorstand (coo) Erstmalige Bestellung: 2021				Tobias Meibom, Vorstand (cfo) Erstmalige Bestellung: 2011			
	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)
Festvergütung		633	633	633	480	690	690	690
Nebenleistung		0			28	28	28	28
Summe		633	633	633	508	718	718	718
Versorgungsaufwand		0			7	8	8	8
Gesamtvergütung		633	633	633	515	726	726	726

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft, neben dem Vorstand, durchschnittlich 16 angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vj. 14).

KONZERNABSCHLUSS

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

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

ANGABEN GEMÄSS § 160 ABS. 1 NR. 8 AKTG

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

- a. Die Athos KG hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 17. November 2021 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.
- b. Die Athos KG hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr seit dem 16. Dezember 2021 die von der Santo Holding (Deutschland) GmbH gehaltenen Stimmrechte an der Gateway Real Estate AG zuzurechnen sind und der zugerechnete Stimmrechtsanteil zu diesem Tag 3,10% (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.
- c. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 01. Dezember 2020 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 6,04% (11.288.000 Stimmrechte) beträgt.

- d. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 27. November 2020 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,37% (6.288.000 Stimmrechte) beträgt.
- e. Herr Norbert Ketterer hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernmitteilung mit Schwellenunterschreitung nur auf der Ebene von Tochterunternehmen mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 insgesamt 66,24% (123.712.159 Stimmrechte) beträgt, wobei 66,19% (123.616.650 Stimmrechte) auf direkte und 0,05% (95.500 Stimmrechte) auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen.
- f. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 16. Dezember 2019 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 12,28% (22.936.698 Stimmrechte) beträgt. Im Zusammenhang mit dieser Mitteilung hat uns Frau Sandra Ketterer gemäß §43 Abs. 1 WpHG folgendes mitgeteilt: Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen. Ich beabsichtige derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der Gesellschaft durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließe aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten an der Gesellschaft auch nicht aus. Ich strebe derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der Gesellschaft an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung. Ich strebe derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik. Bei den zum Erwerb der Stimmrechte an der Gesellschaft verwendeten Mitteln handelt es sich um Eigenmittel.
- g. Herr Norbert Ketterer hat uns mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 12. April 2019 insgesamt 65,75% (122.805.275 Stimmrechte) beträgt.

- h. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,68% (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.
- i. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,77% (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.
- j. Die Santo Holding (Deutschland) GmbH hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,41% (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.
- k. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,65% (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.
- l. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 und insgesamt 62,36% (105.879.536 Stimmrechte) beträgt.
- m. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,045% (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.
- n. Die SN Beteiligungen Holding AG hat uns im Oktober 2018 gemäß §20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG unmittelbar gehört. Weiter hat sie uns gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört.
- o. Herr Norbert Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß §20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß §16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist. Weiter hat er uns gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß §16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.
- p. Frau Sandra Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Beteiligung von mehr als dem vierten Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG mehr gehört. Weiter hat sie uns gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG mehr gehört.
- q. Die HPI Helvetic Private Investments AG hat uns im Juni 2016 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung und nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG gehören.
- r. Herr Norbert Ketterer hat uns im Juni 2016 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm kraft Zurechnung gemäß §16 Abs. 4 AktG keine Mehrheitsbeteiligung mehr sowie nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien (§20 Abs. 1 i.V.m. §16 Abs. 2 Satz 1 AktG) der Gateway Real Estate AG gehören.
- s. Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau/Schweiz, hat uns im September 2011 gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie mit einer Mehrheit an der Gateway Real Estate AG beteiligt ist.

NACHTRAGSBERICHT

A. Abschluss Finanzierung Projektgesellschaft Hamburg

Mit Schuldscheindarlehenvertrag vom 02. März 2022 konnte die Gesellschaft Mittel zur Finanzierung eines bereits erfolgten und durch die Gateway Real Estate AG ausgelegten Anteilskaufvertrages der Tochtergesellschaft Gateway Siebzehnte GmbH, Eschborn für eine im Geschäftsjahr bereits erworbene wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsgesellschaft in Hamburg aufnehmen. Das Schuldscheindarlehen in Höhe von 43,6 Mio. € ist durch Grundschulden des angekauften Grundstücks besichert und hat eine Laufzeit bis 02. März 2025. Der Zinssatz beträgt 4,5% p.a.

B. Ukraine-Konflikt schafft Unsicherheiten für Ausblick für die Weltwirtschaft, die Branche und den Konzern

Die Verschärfung des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine, die am 24. Februar 2022 in kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine mündete, schafft Unsicherheiten für die Entwicklung der Weltwirtschaft, der Immobilienwirtschaft und den Konzern. GATEWAY hat diese Unsicherheiten in dem Prognosebericht für das Geschäftsjahr 2022 berücksichtigt (siehe Kapitel 4.2.1 Marktumfeld/Gesamtwirtschaftliche Lage).

Frankfurt am Main, den 29. März 2022

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in €	Anschaffungskosten/Herstellungskosten						31.12.2021
	01.01.2021	Zugänge	Zugänge aus Anwachsung	Abgänge	Abgänge aus Anwachsung	Um- buchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände							
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	329.372,70	2.089,90	0,00	0,00	0,00	0,00	331.462,60
Immaterielle Vermögensgegenstände	329.372,70	2.089,00	0,00	0,00	0,00	0,00	331.462,60
II. Sachanlagen							
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	0,00	0,00	3.563.411,26	0,00	0,00	0,00	3.563.411,26
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	388.684,47	137.519,26	8.838,00	13.814,85	0,00	0,00	521.226,88
Sachanlagen	388.684,47	137.519,26	3.572.249,26	13.814,85	0,00	0,00	4.084.638,14
III. Finanzanlagen							
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	507.235.955,20	72.087.091,80	0,00	501.944.731,70	28.426,25	14.431,32	77.364.320,37
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.868.895,78	0,00	0,00	4.306.778,78	1.056.500,00	0,00	6.505.616,93
3. Beteiligungen	42.443,52	0,00	0,00	17.474,20	0,00	-14.431,32	10.538,00
Finanzanlagen	519.147.294,50	72.087.091,80	0,00	506.268.984,75	1.084.926,25	0,00	83.880.475,30
	519.865.351,67	72.226.700,96	3.572.249,26	506.282.799,60	1.084.926,25	0,00	88.296.576,04

	Abschreibungen					Buchwert		
	01.01.2021	Zugänge	Zugänge aus Anwachsung	Abgänge	Abgänge aus Anwachsung	Kumulierte Abschreibungen	31.12.2021	01.01.2021
	62.501,70	64.488,90	0,00	0,00	0,00	126.990,60	204.472,00	266.871,00
	62.501,70	64.488,90	0,00	0,00	0,00	126.990,60	204.472,00	266.871,00
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	3.563.411,26	0,00
	305.318,47	57.772,26	0,00	13.808,85	0,00	349.281,88	171.945,00	83.366,00
	305.318,47	57.772,26	0,00	13.808,85	0,00	349.281,88	3.735.356,26	83.366,00
	407.219.731,70	1.872.450,57	0,00	407.219.731,70	0,00	1.872.450,57	75.491.869,80	100.016.223,50
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	6.505.616,93	11.868.895,78
	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	10.538,00	42.443,52
	407.219.731,70	1.872.450,57	0,00	407.219.731,70	0,00	1.872.450,57	82.008.024,73	111.927.562,80
	407.587.551,87	1.994.711,73	0,00	407.233.540,55	0,00	2.348.723,05	85.947.852,99	112.277.799,80

ANTEILSBESITZLISTE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Nr.	Unternehmen	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital 31.12.2021 in Tsd. €	Jahresergebnis 2021 in Tsd. €
1.	Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	4.781	5.132
2.	Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	-629	-7.373
3.	Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	100	18	-1
4.	Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	100	821	-327
5.	Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	100	-13.755	-14.496
6.	Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	94	346	-24
7.	Gateway Siebzehnte GmbH	Eschborn	100	-59	-106
8.	Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn	100	-12	-9
9.	Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing	Frankfurt am Main	100	-119	-27
10.	Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main	100	-520	-852
11.	muc Airport Living GmbH	München	90	-762	-268
12.	Duisburg ekz 20 Objekt GmbH	Berlin	89,9	-1.198	-171
13.	Borussia Development GmbH	Eschborn	100	11.030	2.034
14.	Gateway Neunzehnte GmbH	Eschborn	100	24	-1
15.	Gateway Zwanzigste GmbH	Eschborn	100	24	-1
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 4:					
	gry 1te Bochum GmbH & Co. kg	Eschborn	100	351	-38
	gry 1te Siegen GmbH & Co. kg	Eschborn	100	-163	-10
	gry 1te Düsseldorf GmbH & Co. kg	Eschborn	100	142	-26
	gry Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn	100	39	-9
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 5:					
	Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin	51	-434	-90
	Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin	51	-243	-108
	Storkower 142-146 GmbH	Berlin	51	-1.775	-1.626
	Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-1.139	-636
	Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-678	-330
	Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-1.445	-603
	ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-25	141
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 7:					
	Maize Zizania Property GmbH	Hamburg	100	1.580	-505
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 10:					
	Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin	90	-150	-8
	Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH i.L.	München	100	8	-2
	Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	90	-4.322	-3.452
	Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	19	-2
	S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-9.075	-370
	S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main	100	-30	-13
	S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main	100	-25	-11
	S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-25	-11
	S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-25	-11
	S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-31	-10
	So SoHo Sullivan GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	100	-40	-40
	S9 Casino Quartier GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	100	-28	-12
	S6 Park Lane GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	100	-28	-10
	S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	100	-29	-23
	S11 Piazza GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	100	-27	-11
	S12 Sound & Vision GmbH & Co. kg	Frankfurt am Main	100	-23	-9

Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 13:	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital	Jahresergebnis
			31.12.2021 in Tsd. €	2021 in Tsd. €
Borussia Köln Erschließungs ug	Eschborn	89,9	-141	-136
Borussia Köln DQ 1 ug	Eschborn	89,9	-32	-35
BORUSSIA KÖLN DQ 2 ug	Eschborn	89,9	-23	-25
Borussia Köln DQ 3 ug	Eschborn	89,9	-23	-25
Borussia Köln DQ 4 ug	Eschborn	89,9	-22	-24
Borussia Köln DQ 5 ug	Eschborn	89,9	-50	-54
Borussia Köln DQ 6 ug	Eschborn	89,9	-41	-44
Borussia Köln DQ 7 ug	Eschborn	89,9	-28	-31
Borussia Köln DQ 8 ug	Eschborn	89,9	-25	-28
Borussia Köln DQ 9 ug	Eschborn	89,9	-35	-38
Borussia Köln DQ 10 ug	Eschborn	89,9	-25	-27
Borussia Köln DQ 11 ug	Eschborn	89,9	-37	-40
Borussia Köln DQ 12 ug	Eschborn	89,9	-44	-47
Borussia Köln DQ 13 ug	Eschborn	89,9	-31	-34
Borussia Köln DQ 14 ug	Eschborn	89,9	-31	-34
Borussia Köln DQ 15 ug	Eschborn	89,9	-31	-34
Borussia Köln DQ 16 ug	Eschborn	89,9	-28	-30
Borussia Köln DQ 17 ug	Eschborn	89,9	-26	-28
Borussia Köln DQ 18 ug	Eschborn	89,9	-20	-22
Borussia Köln DQ 19 ug	Eschborn	89,9	6	-18
Borussia Köln DQ 20 ug	Eschborn	89,9	-25	-27
Borussia Köln DQ 21 ug	Eschborn	89,9	-25	-27
Borussia Köln DQ Einkaufs GbR	Eschborn	100	0	0
Borussia Dresden Investment ug	Eschborn	89,9	-74	-74
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-43	-41
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-43	-41
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-41	-39
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-40	-38
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-43	-41
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-40	-38
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-43	-43
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-297	-307
Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH	Eschborn	100	9	-3
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 9 ug	Eschborn	100	-112	-113
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 ug	Eschborn	100	953	736
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 ug	Eschborn	100	-73	-81
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 ug	Eschborn	100	-90	-93
Borussia Dresden Einkaufs GbR	Eschborn	100	0	

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 29. März 2022

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

BEWERTUNG DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2021 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 75,5 Mio. ausgewiesen, das sind 15% der Bilanzsumme. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf einer Reihe von mit der Ausübung von Ermessen sowie teilweise erheblichen Unsicherheiten verbundenen Faktoren. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft nehmen zur Feststellung eines möglichen Abwertungsbedarfs in Abhängigkeit von der Entwicklung und Lage des betreffenden Unternehmens eine Bewertung auf Basis eines Discounted Cashflow-Ansatzes vor. In die Bewertung fließen Annahmen ein, die mit Schätzungen und Ermessensspielräumen verbunden sind. Die wesentlichen Annahmen, die der Ermittlung eines möglichen Abwertungsbedarfs für Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegen, betreffen die erwarteten künftigen Erträge aus Immobilienverkäufen, die Bedingungen, unter denen neue Immobilienprojekte akquiriert und entwickelt werden können, einschließlich der erwarteten Marge dieser Projekte, sowie die verwendeten Diskontierungssätze. Angesichts der Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gateway Real Estate AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

Verweis auf zugehörige Angaben

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, auf die im Abschnitt 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Lagebericht verwiesen wird,
- den Vergütungsbericht,
- die Versicherung nach §264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht.

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

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

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger 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 die hierzu getroffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß §317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei GATEWAY_REAL_ESTATE_AG_JA_LB_ESEF-2021-12-31.html (SHA256-Hashwert: fa43b5e9775581ddea247c2b80b17ff-dfe3bcdf9dfbeb73761378f25f711f32) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des §328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des §328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für die ESEF-Unterlagen

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

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, 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

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des §328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des §328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. August 2021 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Januar 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Jahresabschluss und dem geprüften Lagebericht sowie den geprüften ESEF-Unterlagen zu lesen. Der in das ESEF-Format überführte Jahresabschluss und Lagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 29. März 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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