

2022

GESCHÄFTSBERICHT



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	2022	2021
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	10.331	22.380
Gesamtleistung	136.955	128.514
EBIT adj.	18.380	105.279
EBT	-33.891	70.156
Konzernergebnis	-31.667	54.701
Ergebnis je Aktie in €	-0,17	0,27
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.431.550	1.349.613
Eigenkapital	379.049	410.785
Eigenkapitalquote	26,5%	30,4%
Liquide Mittel	8.951	16.457
Nettofinanzschulden	835.292	699.271
Portfoliokennzahlen		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	6	6
Anzahl Projekte (Ende Dezember)	8	8

Gateway Real Estate AG
schließt das Geschäftsjahr 2022 mit
einem Konzernergebnis ab von

-31,7 Mio. €

EBIT adjusted
ist im Geschäftsjahr 2022

18,4 Mio. €

Verlust je Aktie
betrug im Geschäftsjahr 2022

-0,17 €

2022

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR

Aktienkurs
zum Jahresende 2022

4,06 €

(XETRA-Schlusskurs
am 30. Dezember 2022)

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt im Jahr 2022

6 Mrd. €

Prognose
Geschäftsjahr 2023

5-15 Mio. €

EBIT adjusted

-10-0 Mio. €

EBT

ÜBER UNS

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

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-9-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

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

INHALT

-
- 04 — Vorstandsvorwort
- 06 — UNTERNEHMENSPROFIL**
- 08 — Das Geschäftsmodell
- 09 — Das GATEWAY-Projektportfolio
- 10 — Das Management-Team
- 12 — Bericht des Aufsichtsrates
- 16 — Corporate Governance Bericht
- 23 — Vergütungsbericht
- 29 — Die GATEWAY-Aktie
- 33 — KONZERNLAGEBERICHT**
- 34 — Grundlagen des Konzerns
- 36 — Wirtschaftsbericht
- 45 — Risiken- und Chancenbericht
- 50 — Prognosebericht
- 55 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 55 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 57 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen
- 61 — KONZERNABSCHLUSS**
- 62 — Konzernbilanz
- 64 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 65 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 66 — Konzernsegmentberichterstattung
- 68 — Konzernkapitalflussrechnung
- 70 — KONZERNANHANG**
- 124 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 125 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

VORSTANDSVORWORT

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

Die Prognose des Sachverständigenrates war für 2022 positiv. Leider wurde das Gesamtjahr 2022 entgegen der Prognose ein sehr herausforderndes Jahr und im Wesentlichen bestimmten die folgenden drei Faktoren die Situation des wirtschaftlichen Lebens: die seit nahezu drei Jahren andauernde, aber sich nunmehr abschwächende COVID-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine sowie die stark gestiegene Inflation, die sich insbesondere durch die steigenden Energiekosten und das deutlich erhöhte Zinsniveau bemerkbar machte. Auch GATEWAY konnte sich der deutlichen Abkühlung der Konjunktur und einer erheblich reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds nicht entziehen.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr haben wir ein Bestandsgebäude in Leipzig veräußert und den Kaufpreis in Q3 2022 vereinnahmt. Neue Projektentwicklungen wurden nicht akquiriert, es erfolgte lediglich der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für ein Teilgrundstück einer in den Vorjahren erworbenen Projektentwicklung. Dafür haben wir an den bestehenden Projektentwicklungen intensiv gearbeitet, um Baurecht oder auch Baugenehmigungen zu erlangen. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt über 6 Mrd. € zum 31. Dezember 2022.

Unverändert kommt bei sämtlichen unserer Projektentwicklungen dem Thema Nachhaltigkeit eine besondere Beachtung zu. Wir sind unverändert der Überzeugung, dass die Entwicklung unserer Projekte in Holzhybridbauweise der richtige Weg in die Zukunft ist. Die ressourcen- und energieschonende Bauweise ist aus unserem Verständnis von Projektentwicklung nicht mehr wegzudenken. Diese Thematik passt natürlich auch in unser jährliches Sustainability Rating, bei dem wir aktuell ein „low risk“ Rating von 16,3 ausweisen.

Wie oben bereits erwähnt konnte sich die Gesellschaft dem allgemeinen Marktumfeld nicht entziehen, was sich in den Gesamtjahreszahlen 2022 widerspiegelt. Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte im Geschäftsjahr 2022 insgesamt 18,4 Mio. € und das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug Ende Dezember 2022 -33,9 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf -31,7 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von -0,17 € entspricht.

Unser Eigenkapital im Konzern beträgt 379,1 Mio. € zum Geschäftsjahresende 2022, was einer Eigenkapitalquote von 26,5% entspricht.

Am 22. April 2022 hat Herr Norbert Ketterer der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß §327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-out). Bislang liegt ein Konkretisierungsschreiben noch nicht vor.



Tobias Meibom



Stefan Witjes

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, am 30. August 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung 2022 der Gateway Real Estate AG statt. Die Hauptversammlung wurde aufgrund der noch immer angespannten pandemiebedingten Rahmenbedingungen bereits zum dritten Mal als virtuelle Veranstaltung durchgeführt. Wir bedauern es, dass ein direkter Austausch in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erneut leider nicht möglich war. Es freut uns umso mehr, dass alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen wurden.

Auch Anfang 2023 sehen wir uns weiteren Herausforderungen gegenübergestellt. Insbesondere der deutlich spürbaren Zurückhaltung im Transaktionsgeschäft wollen wir mit unseren ressourcenschonenden Immobilien entgegenwirken. Insofern blicken wir etwas positiver in die nächsten Monate, wohl wissend, dass wir sehr viel Leistungsbereitschaft aufbringen müssen.

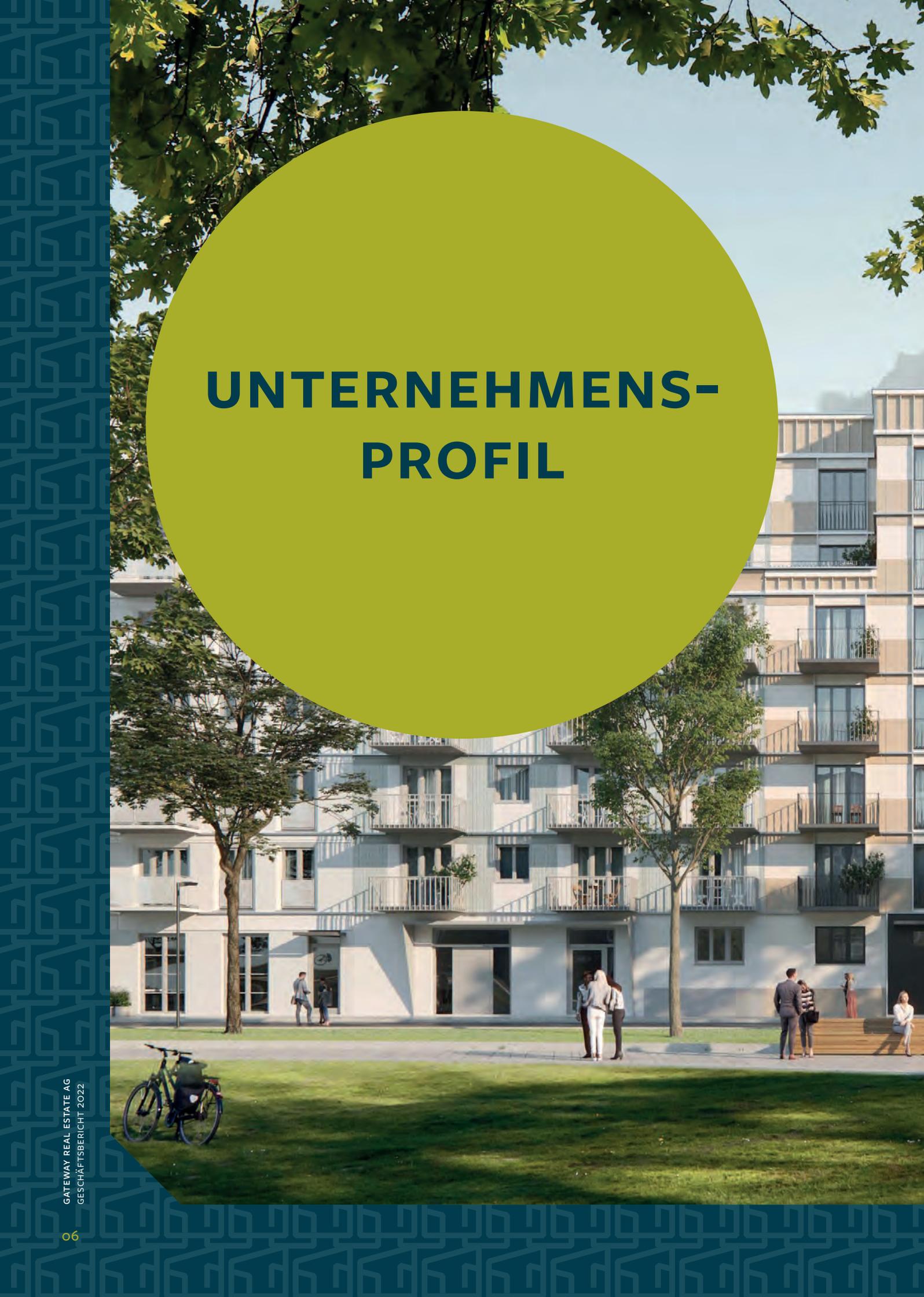
Aufgrund der herausfordernden Marktbedingungen und einer erheblich reduzierten Transaktionsgeschwindigkeit, insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 ein EBIT adjusted von 5–15 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –10–0 Mio. €.

Wir freuen uns über Ihr Vertrauen sowie auf die nachhaltige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Frankfurt am Main, den 27. April 2023

Tobias Meibom

Stefan Witjes



UNTERNEHMENS- PROFIL



DAS GESCHÄFTSMODELL

Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt) ist einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Der Fokus des Unternehmens liegt dabei auf der Entwicklung von nachhaltigen und modernen Wohnquartieren in Holzbauweise in nachfragestarken deutschen Metropolregionen. Kernregionen sind die Top-9-Städte Deutschlands, also die Top-7-Städte zzgl. Dresden und Leipzig, sowie weitere ausgewählte wachstumsstarke Regionen. GATEWAY verfolgt ein ganzheitliches Geschäftsmodell mit Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette.

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

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



IDENTIFIZIERUNG, BESCHAFFUNG UND ERWERB

- Marktforschung
- Businessplan und Due Diligence
- Grunderwerb



PLANUNG UND STEUERUNG

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



MARKETING UND VERKAUF

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



BAUAKTIVITÄTEN

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



ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT

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

DAS GATEWAY- PROJEKTPORTFOLIO

ZUM JAHRESENDE 2022 VERFÜGT GATEWAY ÜBER EIN REGIONAL DIVERSIFIZIERTES DEUTSCHLANDWEITES PROJEKTENTWICKLUNGSPORTFOLIO IN DEN TOP-9-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.



DAS MANAGEMENT-TEAM

DER VORSTAND

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

Zum 31. Dezember 2022 gehörten dem Vorstand der Gateway Real Estate AG zwei Mitglieder an.

Tobias Meibom

Vorstand (CFO)

Verantwortlich für: Finanzen, Finanzierung, Steuern, Investor Relations

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

Stefan Witjes

Chief Operating Officer (COO)

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

DER AUFSICHTSRAT

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

Zum 31. Dezember 2022 bestand der gesamte Aufsichtsrat von GATEWAY damit aus folgenden erfahrenen Experten:

Norbert Ketterer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Kunze

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ferdinand von Rom

Mitglied des Aufsichtsrates

Jan Hendrik Hedding

Mitglied des Aufsichtsrates

Leonhard Fischer

Mitglied des Aufsichtsrates

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Gesamtjahr 2022 war ein sehr herausforderndes Jahr. Neben dem unverändert anhaltenden Krieg in der Ukraine und der seit nahezu drei Jahren andauernden, sich aber nunmehr abschwächenden COVID-19-Pandemie bestimmte die stark gestiegene Inflation, die sich insbesondere durch die steigenden Energiekosten und das deutlich erhöhte Zinsniveau bemerkbar machte, das wirtschaftliche Leben. Auch GATEWAY konnte sich der sich deutlich abkühlenden Konjunktur und einer erheblich reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit von Immobilien insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds nicht entziehen. Wir fühlen uns jedoch mit der Entwicklung von kostengünstigem Wohnimmobilien in ressourcenschonender Holzbauweise gut aufgestellt.

VERTRAUENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2022 der Wahrnehmung der ihm durch gesetzliche Vorschriften, den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Satzung der Gateway Real Estate AG auferlegten Aufgaben mit größter Sorgfalt gewidmet. Insbesondere hat er den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht. Dabei war die Zusammenarbeit beider Gremien stets von einer vertrauensvollen und konstruktiven Atmosphäre geprägt.

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

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2022 insgesamt sechs Sitzungen in Form von Video- bzw. Telefonkonferenzen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte.

In der Sitzung vom **05. Januar 2022** verabschiedete der Aufsichtsrat die Entschärfungserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. An der Sitzung vom 05. Januar 2022 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **21. März 2022** diskutierte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Planung für das Geschäftsjahr 2022 und verabschiedete die betreffende Prognose. An der Sitzung vom 21. März 2022 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **29. März 2022** fand sodann die bilanzfeststellende Aufsichtsratssitzung statt. Darin billigte der Aufsichtsrat nach Hinzuziehung des Abschlussprüfers, des Prüfungsausschusses und des Vorstandes den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 einschließlich der zugehörigen Lageberichte, den Abhängigkeitsbericht, den Vergütungsbericht sowie die betreffenden Berichte des Abschlussprüfers. Zudem beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Verwendung des Bilanzgewinns und verabschiedete den Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung. An der Sitzung vom 29. März 2022 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **13. April 2022** erteilte der Aufsichtsrat seine Zustimmung zum Verkauf einer Bestandsimmobilie in Leipzig.

In der Sitzung vom **13. Juli 2022** beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung 2022. An der Sitzung vom 13. Juli 2022 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **02. November 2022** kam der Aufsichtsrat auf Wunsch des Vorstandes zu einer Sitzung zusammen, um gemeinsam über die Fortführung eines zuvor angekauften Immobilienprojektes in Ostdeutschland zu beraten. An der Sitzung vom 02. November 2022 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügt aktuell über einen Prüfungsausschuss, dem neben Herrn Jan Hendrik Hedding als dessen Vorsitzender die Herren Ferdinand von Rom und Thomas Kunze angehören, sowie über einen Immobilienausschuss, der aus den Mitgliedern Norbert Ketterer und Thomas Kunze besteht.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der Corporate Governance des GATEWAY-Konzerns kontinuierlich beobachtet und diskutiert. Umfassende Informationen dazu sind in der auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2022 enthalten.

Informationen über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates finden sich in einem eigenständigen Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2022, der ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

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

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 30. August 2022 gewählte Abschlussprüfer, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes und des Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2022 gemäß §312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzung des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates vom 27. April 2023, an der auch die Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates ab. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022, die jeweiligen Lageberichte des Vorstandes geprüft und sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde damit festgestellt.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

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

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2022 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des §312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2022 einen Abhängigkeitsbericht erstellt, der die folgende Schlussklärung enthält:

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Auf Grundlage seiner eigenen Prüfung teilte der Aufsichtsrat die Auffassung des Abschlussprüfers. Die Überprüfung ergab keine Beanstandungen. Ebenso wurden vom Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2022 erhoben.

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Im Geschäftsjahr 2022 sind keine Interessenkonflikte zu Tage getreten.

Berlin, im April 2023
Für den Aufsichtsrat

Norbert Ketterer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

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

Im Geschäftsjahr 2022 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Im November 2021 hat die Gesellschaft ihre Compliance-Regelwerke umfassend ausgebaut und teils neugefasst. Diese enthalten strenge und strikte Vorgaben zu unternehmerischem Handeln, die für alle Mitarbeiter der GATEWAY Verbindlichkeit besitzen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („**DCGK 2019**“) seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom Januar 2022 bis zur Bekanntmachung der am 28. April 2022 geänderten Fassung des Deutschen Corporate Governance Kodex am 27. Juni 2022 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

- 1. Empfehlung A.2:** Beschäftigten und Dritten soll nach Empfehlung des Kodex auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben („Whistleblowing“). Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Gesellschaft auch ohne die Einrichtung eines derartigen Systems über ein funktionierendes Compliance-Management-System verfügt, da der Vorstand und die Konzernrechtsabteilung eng in die operativen und juristischen Bereiche der Gateway Real Estate AG eingebunden sind. Vor diesem Hintergrund sieht der Vorstand gegenwärtig keine Notwendigkeit, ein formelles Whistleblowing-System zu etablieren. Der Aufwand für die Einführung eines solchen Systems steht, insbesondere mit Blick auf die Größe, Struktur und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen zusätzlichen Nutzen für Gesellschaft und Stakeholder.
- 2. Empfehlung B.5:** Die Gesellschaft erachtet die vom Kodex empfohlene Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder als unnötig, da das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze keine Rückschlüsse auf die Kompetenz eines Vorstandsmitglieds zulässt. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist daher nicht erfolgt.
- 3. Empfehlung C.1 und C.2:** Der Aufsichtsrat soll konkrete Ziele für seine Zusammensetzung und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten und dieses bei den Vorschlägen an die Hauptversammlung betreffend die Neubesetzung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG hat neben der Festlegung einer Zielgröße für den Frauenanteil bislang keine weiteren

Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat vorrangig von der individuellen fachlichen und persönlichen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen. Dies hat sich nach Überzeugung des Aufsichtsrates bewährt.

4. **Empfehlung C.10:** Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein. Von dieser Empfehlung weicht die Gesellschaft ab. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sind nach der Definition in Empfehlung C.7 nicht unabhängig von der Gesellschaft und auch nicht unabhängig vom kontrollierenden Aktionär. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat begründet dies allerdings weder einen wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikt noch eine Beeinträchtigung der Amtsführung.
5. **Empfehlung D.1:** Vor dem Hintergrund der noch jungen und im Aufbau befindlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und der Anzahl seiner Mitglieder hält es der Aufsichtsrat gegenwärtig nicht für erforderlich, sich eine Geschäftsordnung zu geben. Er weicht insofern von der Empfehlung D1 ab. Bei zunehmender Größe des Unternehmens und/oder des Aufsichtsrates wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen.
6. **Empfehlung D.5:** Der Aufsichtsrat hat in Abweichung zur Empfehlung D.5 keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass bei derart bedeutenden Entscheidungen wie der Bestellung bzw. Nominierung von Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmitgliedern eine frühzeitige Befassung des gesamten Aufsichtsrates angezeigt ist.
7. **Empfehlung F.2** sieht vor, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Die gesetzlichen Regelungen sehen dagegen vor, dass der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht binnen einer Frist von vier Monaten nach Geschäftsjahresende und Halbjahresfinanzberichte binnen einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums zu veröffentlichen sind. Quartalsmitteilungen sollen nach der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard binnen zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums an die Geschäftsführung der Börse übermittelt werden. Die Gesellschaft hat sich bisher an den gesetzlichen Fristen bzw. den Fristen der Börsenordnung orientiert, da sie dieses Fristenregime für angemessen hält. Sollten es die internen Abläufe erlauben, wird die Gesellschaft die Berichte gegebenenfalls auch früher veröffentlichen.
8. **Empfehlungen G.1, G.6–G.10 und G.12** enthalten Vorgaben zum System und der Festlegung der Vergütung des Vorstandes. Soweit darin auf variable Vergütungsbestandteile abgestellt wird, weicht die Gesellschaft hiervon ab. Das vom Aufsichtsrat beschlossene und von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem sieht gegenwärtig keine variablen Vergütungen des Vorstandes vor. Nach Auffassung des Aufsichtsrates ist das System zur Vergütung des Vorstandes aber auch in dieser Form angemessen und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet, zumal die Mitglieder des Vorstandes teils in nicht unerheblichem Umfang Aktien der Gateway Real Estate AG (vgl. <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>) besitzen.

9. **Empfehlung G.4** sieht vor, dass der Aufsichtsrat auch zur Beurteilung der Üblichkeit innerhalb des Unternehmens das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und dieses auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen soll. Einen solchen „vertikalen“ Vergütungsvergleich sieht das Vergütungssystem derzeit nicht vor, da nach Auffassung des Aufsichtsrates hieraus keine tauglichen Beurteilungsparameter zu gewinnen sind. Zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung des Vorstandes sieht das Vergütungssystem lediglich einen Vergleich zu anderen Unternehmen vor. Als geeignete Vergleichsgruppe werden hierfür Unternehmen herangezogen, die im selben Börsensegment (Prime Standard) wie die Gesellschaft gelistet sind und ein vergleichbares EBT aufweisen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären darüber hinaus, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 („DCGK 2022“) seit deren Bekanntmachung am 27. Juni 2022 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

1. **Empfehlung A.4:** Es gelten die obigen Ausführungen zur Empfehlung A.2 des DCGK 2019.
2. **Empfehlung A.5:** Gemäß dieser neu eingeführten Empfehlung sollen im Lagebericht neuerdings die wesentlichen Merkmale des gesamten internen Kontrollsystems und des Risikomanagementsystems beschrieben und zur Angemessenheit und Wirksamkeit dieser Systeme Stellung genommen werden. Die Empfehlung geht damit deutlich über die gesetzlichen Anforderungen der §§289 Abs. 4, 315 Abs. 4 HGB hinaus, wonach die wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems nur im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess zu beschreiben sind. Die Darstellung im Lagebericht der Gesellschaft beschränkt sich aktuell – wie gesetzlich gefordert – noch auf die Beschreibung der wesentlichen Merkmale des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems im Hinblick auf den Rechnungslegungsprozess. Aufgrund des erst kurzen Bestehens der neuen Empfehlung beabsichtigt die Gesellschaft, die Empfehlung erst im Lagebericht für das Geschäftsjahr 2023 umzusetzen.
3. **Empfehlung B.5:** Es gelten die obigen Ausführungen zur Empfehlung B.5 des DCGK 2019.
4. **Empfehlungen C.1 und C.2:** Es gelten die obigen Ausführungen zu den Empfehlungen C.1 und C.2 des DCGK 2019.
5. **Empfehlung C.10:** Es gelten die obigen Ausführungen zur Empfehlung C.10 des DCGK 2019.
6. **Empfehlung D.4:** Es gelten die obigen Ausführungen zur Empfehlung D.5 des DCGK 2019.
7. **Empfehlung F.2:** Es gelten die obigen Ausführungen zur Empfehlung F.2 des DCGK 2019.
8. **Empfehlungen G.1, G.4, G.6-G.10 und G.12:** Es gelten die obigen Ausführungen zu den Empfehlung G.1, G.4, G.6–G.10 und G.12 des DCGK 2019.

Berlin, im April 2023
Gateway Real Estate AG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

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

Der Vorstand führt die Geschäfte der Gesellschaft in eigener Verantwortung mit dem Ziel nachhaltiger Wertschöpfung und im Unternehmensinteresse, also unter Berücksichtigung der Belange der Aktionäre, der Arbeitnehmer und der sonstigen dem Unternehmen verbundenen Gruppen (Stakeholder). Vorstand und Aufsichtsrat arbeiten zum Wohle der Gesellschaft vertrauensvoll zusammen. Der Vorstand bestimmt die Geschäftspolitik des Unternehmens und entwickelt die strategische Ausrichtung des Unternehmens, stimmt diese mit dem Aufsichtsrat ab und sorgt für ihre Umsetzung. Die Geschäftsführung ist laut einem definierten Geschäftsverteilungsplan in Geschäftsbereiche aufgeteilt, die wiederum innerhalb des Vorstandes zugeordnet werden. Erlass, Änderung und Aufhebung des Geschäftsverteilungsplanes erfordern einen Beschluss des Aufsichtsrates. Jedes Vorstandsmitglied berichtet dem Vorstand bezogen auf seinen Geschäftsbereich über die für die Gesellschaft wichtigen Maßnahmen, Geschäfte, Vorgänge und Entwicklungen. Darüber hinaus informiert der Vorstand den Aufsichtsrat regelmäßig, zeitnah und umfassend über die Planung der Geschäftsentwicklung, die Risikolage, das Risikomanagement und die Compliance. Die Berichterstattung soll so früh wie möglich erfolgen.

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2022 aus zwei Mitgliedern zusammen.

GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN GEMÄSS § 2 ABS. 1 DER GESCHÄFTSORDNUNG

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

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

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

AUSSCHÜSSE

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

Dem Prüfungsausschuss sitzt Jan Hendrik Hedding vor. Die weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ferdinand von Rom und Thomas Kunze.

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

NACHFOLGEPLANUNG

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

ALTERSGRENZEN

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

SELBSTBEURTEILUNG

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

DIVERSITÄTSKONZEPT

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

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

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

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

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Geschäftsjahr 2022 sind weder beim Vorstand noch beim Aufsichtsrat Interessenkonflikte aufgetreten.

D&O-VERSICHERUNG

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

DIRECTORS' DEALINGS

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

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

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

COMPLIANCE

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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

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

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

FESTVERGÜTUNG

1. 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.

2. Sonstige Vergütungen

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

ANERKENNUNGSPRÄMIE

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

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

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

BESTIMMUNG DER ZIEL-GESAMTVERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

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

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

FESTLEGUNG DER MAXIMALVERGÜTUNG

Die Maximalvergütung wird für die Mitglieder des Vorstandes wie folgt festgelegt:
Vorsitzender des Vorstandes: 1.000.000,00 € (in Worten: Eine Million Euro)

Sonstige Mitglieder des Vorstandes: 1.000.000,00 € (in Worten: Eine Million Euro)

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

HERABSETZUNG

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

VERGÜTUNGSBEZOGENE RECHTSGESCHÄFTE

Laufzeiten und Beendigung der Dienstverträge

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

Leistungen im Falle der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags

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

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

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

In den Dienstverträgen der Vorstandsmitglieder können nachvertragliche Wettbewerbsverbote im Rahmen des gesetzlich Zulässigen vereinbart werden. Für den Zeitraum eines nachvertraglichen Wettbewerbsverbots kann eine Karenzentschädigung in Höhe von jährlich 50 Prozent der von dem Vorstandsmitglied zuletzt bezogenen vertragsmäßigen Leistungen gewährt werden. Die Zahlung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen. Die Einzelheiten sind in den Dienstverträgen der Vorstandsmitglieder zu regeln.

DARSTELLUNG DES VERFAHRENS ZUR FESTSETZUNG, UMSETZUNG UND ÜBERPRÜFUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

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

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

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

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

VORÜBERGEHENDE ABWEICHUNGEN VOM VERGÜTUNGSSYSTEM

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

Verfahrensmäßig setzt ein solches Abweichen einen ausdrücklichen Beschluss des Aufsichtsrates voraus, in dem konkret die Dauer der Abweichung sowie die Abweichung als solche, aber auch der Grund hierfür (also warum das langfristige Wohlergehen der Gesellschaft die Abweichung erfordert) in angemessener Form beschrieben sind. Die Bestandteile des Vergütungssystems, von denen in Ausnahmefällen abgewichen werden kann, sind das Verfahren, die Regelungen zur Vergütungsstruktur und -höhe sowie die einzelnen Vergütungsbestandteile und insbesondere die Leistungskriterien. Sachlich kann der Aufsichtsrat sowohl von dem jeweiligen relativen Anteil der einzelnen Vergütungsbestandteile sowie ihren jeweiligen Voraussetzungen abweichen, auch die Grundvergütung kann er im Einzelfall vorübergehend anders festsetzen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft liegt, nicht jedoch die von der Hauptversammlung festgelegte Maximalvergütung überschreiten.

ANGABE DER TATSÄCHLICHEN GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2022) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2022) 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			
	2021	2022	2022 (Min)	2022 (Max)	2021	2022	2022 (Min)	2022 (Max)
in Tsd. €								
Festvergütung	633	690	690	690	690	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0	28	28	28	28
Summe	633	690	690	690	718	718	718	718
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	8	8	8	8
Gesamtvergütung	633	690	690	690	726	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 2022 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2022 in Tsd. €	Vergütung 2021 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2022-31.12.2022	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2022-31.12.2022	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2022-31.12.2022	20	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2022-31.12.2022	20	20
Leonhard Fischer	01.01.2022-31.12.2022	20	20

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

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

	Veränderung 2022 ggü. 2021 in %	Veränderung 2021 ggü. 2020 in %	Veränderung 2020 ggü. 2019 in %	Veränderung 2019 ggü. 2018 in %	Veränderung 2018 ggü. 2017 in %
Vorstandsmitglieder					
Tobias Meibom	0	41	0	0	-24
Stefan Witjes ¹	9	100	-	-	-
Mitglieder des Aufsichtsrates					
Norbert Ketterer	0	0	0	100	-
Thomas Kunze	0	0	0	100	-
Ferdinand von Rom	0	0	0	100	-
Jan Hedding ²	0	0	300	100	-
Leonhard Fischer ³	0	4.000	100	-	-
Ertragslage					
EBT Konzernabschluss	-148	-40	-11	216	68
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	-41,51	69,51	-	-	-

¹ Unterjähriger Eintritt in 2021

² Unterjähriger Eintritt in 2019

³ Unterjähriger Eintritt in 2020

DIE GATEWAY-AKTIE

AKTIENMÄRKTE

Das Jahr 2022 war in erster Linie von dem Ukraine-Krieg und den sich daraus ergebenden Auswirkungen geprägt. Nachdem am 24. Februar 2022 der russische Angriff auf die Ukraine erfolgte, reagierten die USA und die Europäische Union mit verschärften Sanktionen gegen Russland, die mit Gegenreaktionen beantwortet wurden. Dazu zählte unter anderem der Stopp von Gaslieferungen durch Russland in die Europäische Union. Stark steigende Energiepreise waren die Folge, die sich auf faktisch alle Kosten für Waren und Dienstleistungen auswirkten. Hinzu kamen steigende Personalkosten durch höhere Tarifabschlüsse, in einem bereits durch Fachkräftemangel in nahezu allen Branchen schwierigerem Umfeld. All diese Faktoren führten zu einem bis dato nicht gekannten Anstieg der Inflation in Europa. Bereits im Januar und Februar war das allgemeine Preisniveau um 5,6 Prozent bzw. 6,2 Prozent gestiegen und damit weit über dem Zielkorridor der Europäischen Zentralbank (EZB). Danach nahm die Inflation kontinuierlich zu und erreichte im Oktober 2022 mit 11,5 Prozent den vorläufigen Höhepunkt. Seitdem schwächt sich die Teuerungsrate leicht ab.

Der starke weltweite Preisanstieg veranlasste die führenden Notenbanken zu einer Kehrtwende in der Geldpolitik. Nach zwei Jahren ohne Zinsanpassung nahm die Federal Reserve Bank (Fed) im Jahr 2022 insgesamt sieben Zinsanhebungen vor – auf zuletzt 4,50 Prozent im Dezember 2022. Auch die EZB hat sich im Juli 2022 von ihrer ultralockeren Geldpolitik verabschiedet und in vier Schritten bis Jahresende den Leitzins auf 2,50 Prozent und den Einlagensatz auf 2,00 Prozent hoch gesetzt. Die Bank von England (BoE) nahm neun Zinsanpassungen bis auf 3,50 Prozent vor.

Für die Börsen waren das keine guten Nachrichten. 2022 geht als eines der schwächsten Börsenjahre in die Geschichte ein. Auf Jahressicht waren die Verluste an den Aktienmärkten weltweit immens. Der von Industrieunternehmen geprägte Dow-Jones-Index schloss das Jahr mit –8,8 Prozent ab. Der breiter gefasste S&P500-Index hat 19,4 Prozent verloren. Selbst Technologiewerte standen überwiegend auf der Verkaufsliste. Der Nasdaq 100 gab in 2022 33,0 Prozent nach. Diesem Trend konnten sich auch die deutschen Indizes nicht entziehen. Der DAX beendete das Jahr 2022 mit –12,4 Prozent. Deutlich höher waren die Kursverluste im MDAX mit –28,5 Prozent und im SDAX mit –27,4 Prozent. Noch schlechter hatten sich die Aktienmärkte nur auf dem Höhepunkt der Finanzkrise 2008 entwickelt.

Durch die Zinsanhebungen der Notenbanken erlitten neben Aktien auch Anleihen Wertverluste. Anleger konnten sich also nicht wie bei den vorangegangenen Krisen 2002 oder 2008 in Staatsanleihen als „risikofreie Anlage“ flüchten. Im Jahr 2022 waren nahezu alle liquiden Anlageklassen hochgradig korreliert. Auch die Immobilienmärkte boten Investoren keinen Schutz. Wertkorrekturen waren in allen Märkten ausgeprägt. Der FTSE EPRA NAREIT GLOBAL REITS Index schloss das Jahr 2022 mit –26,6 Prozent. In Deutschland gerieten börsennotierte Immobilienunternehmen durch den schnellen Zinsanstieg wirtschaftlich unter Druck. Steigende Zinsen verlangten nicht nur Neukalkulationen bestehender und geplanter Projekte, sondern stellen auch die Refinanzierung der Unternehmen vor Herausforderungen. Zudem machte die Furcht vor einer Rezession Mietabschlüsse schwieriger. Auch die Realisierung der erwarteten Verkaufserlöse erschwerte sich dadurch. Investoren waren 2022 entsprechend zurückhaltend. Als Folge stürzte der FTSE EPRA/NAREIT GERMANY Index binnen Jahresfrist dramatisch um 54,4 Prozent ab.

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG startete mit einem Eröffnungskurs von 3,88 € in das Jahr 2022. Im Verlauf des ersten Halbjahres 2022 war die Aktie von großer Volatilität und starken Schwankungen in den Handelsumsätzen geprägt. Nachdem der Kurs zeitweilig auf 3,12€ nachgegeben hatte, notierte die Aktie am 22. April 2022 mit 7,10 € auf ihren Jahreshöchstwert. Nach Bekanntgabe des aktienrechtlichen Squeeze-out-Verlangens kehrte die Aktie zwar wieder auf ein deutlich niedrigeres Niveau zurück, stabilisierte sich jedoch auch im Zuge es deutlich verringerten Handelsvolumens bis Ende Oktober 2022 in einem Korridor zwischen 4,02 € und 5,40 €. Anfang November gab der Kurs dann deutlich nach und erreichte am 11. November mit 2,82 € den Jahrestiefstand. Bis zum Jahresende erholte sich die Aktie und erreichte am letzten Handelstag des Jahres, dem 30. Dezember 2022, 4,06 €. Auf das Gesamtjahr 2022 betrachtet hat die GATEWAY-Aktie damit 6,8 Prozent gewonnen und schnitt deutlich besser ab als andere gelistete Immobilienunternehmen.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY lag zum Jahresbeginn 2022 bei rund 710 Mio. € (auf Basis des Schlusskurses vom 03. Januar 2022) und erreichte zum Ende des Geschäftsjahres 2022 auf Grundlage einer gegenüber dem Vorjahr unveränderten Aktienzahl von 186.764.040 Stück rund 758 Mio. €.

HAUPTVERSAMMLUNG

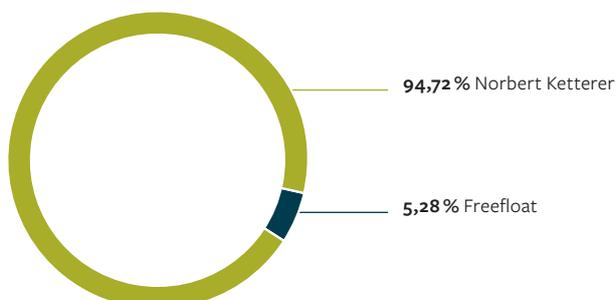
Am 30. August 2022 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG aufgrund der Coronavirus-Pandemie erneut als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Gesetzgeber hat die rechtliche Grundlage dafür mit dem „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ geschaffen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich nicht zu einer Verschiebung ihrer Hauptversammlung entschlossen, sondern fassten den Beschluss, die Möglichkeit der virtuellen Hauptversammlung zu nutzen.

Sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2022 sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar unter:

<https://www.gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2022/>

AKTIONÄRSSTRUKTUR

ZUM 31. DEZEMBER 2022



STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JTG7 / A0JTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTU
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs (03. Januar 2022)	3,88 €
Schlusskurs (30. Dezember 2022)	4,06 €
Jahreshöchstkurs (22. April 2022)	7,10 €
Jahrestiefstkurs (11. November 2022)	2,82 €
Marktkapitalisierung (30. Dezember 2022)	758,3 Mio. €



KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 34 — Grundlagen des Konzerns**
 - 34 — Geschäftsmodell
 - 35 — Steuerungssystem
 - 35 — Erklärung zur Unternehmensführung

- 36 — Wirtschaftsbericht**
 - 36 — Gesamtaussage zum Wirtschaftsbericht
 - 36 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 42 — Geschäftsverlauf
 - 42 — Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

- 45 — Risiken- und Chancenbericht**
 - 45 — Risikomanagementsystem
 - 45 — Risikobericht und Einzelrisiken

- 50 — Prognosebericht**
 - 50 — Zielerreichung 2022
 - 50 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2023
 - 54 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

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

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

- 57 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen**

KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 758 Mio. € (zum 30. Dezember 2022) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit (Stand 31. Dezember 2022) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von über 6 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 hatten Vorstand und Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY seitdem vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Gemäß Ad-hoc-Mitteilung vom 03. Februar 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im 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 Pro-

jekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

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

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

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DES GATEWAY-KONZERNS

Zum 31. Dezember 2022 waren neben dem Vorstand 25 (Vj. 22) und im Jahresdurchschnitt 27,3 (Vj. 25,8) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im GATEWAY-Konzern beschäftigt. Die Veränderung erklärt sich durch den weiteren Aufbau 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 der Konzern zum Ziel gesetzt hat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig an sich zu binden und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Neben marktgerechten

und wettbewerbsfähigen Vergütungsmodellen zählen dazu auch auf die Bedürfnisse der jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgerichtete externe und interne Schulungsmaßnahmen bzw. Fortbildungsangebote zur individuellen Förderung und Entwicklung anzubieten. Durch die Bereitstellung einer modernen, digitalen Arbeitsinfrastruktur möchte GATEWAY seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das Arbeiten aus dem Homeoffice (Telearbeit) erleichtern und so auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern. 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 ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, welche teilweise zukünftig selbst entwickelt werden sollen, selbst revitalisierten oder hergestellten Immobilien sowie weiteren einzelnen Immobilien. Die Umsatzerlöse dieses Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. In der Vergangenheit konzentrierten sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-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 der Konzern 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 nachhaltiges, modernes, leistbares Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment werden weiterhin auch Gemeinschaftsunternehmen mit anderen Projektentwicklern abgebildet. In Zukunft will die GATEWAY den überwiegenden Teil ihrer Assets jedoch in Eigenregie entwickeln und plant zudem, Wohnimmobilienentwicklungen nach Fertigstellung in den eigenen Bestand zu übernehmen.

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

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB für die Gesellschaft und den Konzern 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

Das Gesamtjahr 2022 war entgegen der Prognose des Sachverständigenrates ein sehr herausforderndes Jahr und im Wesentlichen bestimmt durch die folgenden drei Faktoren: die seit nahezu drei Jahren andauernde, aber sich nunmehr abschwächende COVID-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine sowie die stark gestiegene Inflation, die sich insbesondere durch die steigenden Energiekosten und das deutlich erhöhte Zinsniveau bemerkbar machte. Dies führte zu einer sich deutlich abkühlenden Konjunktur und einer erheblich reduzierten Vertriebsgeschwindigkeit, der sich auch GATEWAY nicht entziehen konnte.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2023 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns zukünftig positiv. Zwar belasteten im abgelaufenen Geschäftsjahr die schwächere Konjunktur, die steigende Inflation und die kräftig anziehenden Zinsen Investitionen in den deutschen Immobilienmärkten spürbar und die Aktivitäten werden auch in 2023 maßgeblich vom Zinsniveau geprägt sein. Dennoch wird im Zuge des zurückgehenden Wohnungsneubaus – insbesondere auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern – sowie der verstärkten Migration der Nachfragedruck nach Wohnimmobilien kurz- und mittelfristig zunehmen.

Für das Jahr 2023 wird von der Europäischen Kommission in ihrer Winterzwischenprognose für Deutschland und die EU-Wirtschaft zwar ein geringes Wachstum prognostiziert, dennoch ist es derzeit kaum möglich, im Zuge der aktuell unverändert herrschenden Unsicherheiten wie beispielsweise oben beschrieben valide Prognosen zu stellen.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Jahr 2022 war geprägt von Inflation, Ukraine-Krieg und COVID-19-Pandemie. Im Jahresverlauf schwächte sich die COVID-19-Pandemie zwar in den meisten Ländern ab, führte aber dennoch zu teils beträchtlichen Einschränkungen für die Weltwirtschaft. Nach dem Abschwächen der Pandemie hat die Nachfrage weltweit wieder angezogen. Doch traf sie auf ein verknapptes Angebot vor allem bei Energieträgern und Nahrungsmitteln. In der Folge stieg die bereits seit Mitte 2021 anziehende Inflation im Jahr 2022 weiter an und erreichte nach Angaben des Statistischen Bundesamtes in der Eurozone im Oktober 2022 ihren vorläufigen Höhepunkt bei 10,6%. Um die wirtschaftlichen Folgen der globalen Belastungsfaktoren für die privaten Haushalte und Unternehmen in Deutschland abzumildern, beschlossen Bundesrat und Bundestag mehrere Entlastungspakete in den Bereichen

Energie durch eine Strompreislösung, das Anheben des Kindergeldes und Kinderzuschlages, eine Einmalzahlung für Studierende, eine Wohngelderhöhung, eine einmalige Energiepreispauschale für Rentnerinnen und Rentner, die Verlängerung der Sonderregelungen für das Kurzarbeitergeld, die Einführung des indexierten Bürgergeldes, ein bundesweites Nahverkehrsticket sowie Steuerentlastungen für Haushalte und Unternehmen. Einzelne Maßnahmen des dritten Entlastungspaketes werden erst im Laufe des Jahres 2023 wirksam. Zusammen haben die drei Entlastungspakete ein Gesamtvolumen von 95 Mrd. €.

Angesichts der weltweit stark steigenden Inflation korrigierten die führenden Notenbanken im Berichtsjahr ihre Geldpolitik. Ab März 2022 erhöhte die Zentralbank der Vereinigten Staaten den Leitzins ausgehend von 0,25% in sieben Schritten bis Dezember 2022 auf 4,5%. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte, der seit dem 16. März 2016 unverändert 0,00% betragen hatte, ab 27. Juli 2022 in vier Schritten – zuletzt am 21. Dezember 2022 – auf 2,5% angehoben.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Deutschland lebten zum Jahresende 2022 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes mindestens 84,3 Mio. Menschen. Das ist die bislang höchste Einwohnerzahl der Bundesrepublik am Ende eines Jahres und 1,1 Mio. Personen mehr als am Jahresende 2021. Dieses starke Wachstum ist auf eine hohe Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) zurückzuführen. Einer Schätzung zufolge wanderten 2022 zwischen 1,42 Mio. und 1,45 Mio. Menschen mehr nach Deutschland ein als ins Ausland fortgezogen sind. Das ist eine Vervielfachung gegenüber 2021, als der Nettozuwanderungssaldo 329.163 Personen betragen hat. Die Zugewanderten waren zum Teil auf der Flucht vor dem Krieg in der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten hatte 2022 deutlich zugenommen.

Das Bevölkerungswachstum wurde 2022 durch den Rückgang der Geburtenzahl bei einer gleichzeitig gestiegenen Zahl an Sterbefällen gedämpft. Deutschland verzeichnete 2022 nach Schätzungen zwischen 735.000 und 745.000 Geburten. Das waren etwa 7% weniger als 2021 mit einer Geburtenzahl von rund 795.000. Die Zahl der Gestorbenen betrug rund 1,06 Mio. und somit rund 4% mehr gegenüber 2021 mit 1,02 Mio.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Insgesamt lässt sich ein Ost-West-Gefälle ausmachen: Während die Bevölkerungszahl in allen alten Bundesländern 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.

Die Anzahl der privaten Haushalte wird laut Statistischem Bundesamt von 41,4 Mio. 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, ebenso wie 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 Mio. auf 19,3 Mio. zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Mio. auf 14,1 Mio. erhöhen wird. Haushalte mit drei oder mehr Personen werden von 10,1 Mio. auf 9,2 Mio. zurückgehen. Im Berichtsjahr verlangsamte sich der Megatrend „Urbanisierung“. So lebten laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2021 rund 77,5% der Gesamtbevölkerung Deutschlands in Städten. Damit blieb der Anteil gegenüber dem Vorjahr unverändert.

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) erhöhte sich das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im Jahr 2022 um 1,8% gegenüber dem Vorjahr. Kalenderbereinigt betrug das Wirtschaftswachstum 2,0%. Die gesamtwirtschaftliche Lage in Deutschland war 2022 maßgeblich durch die Folgen des Krieges in der Ukraine geprägt. Vor allem die Energiepreise stiegen unerwartet stark. Hinzu kamen Material- und Lieferengpässe sowie der Fachkräftemangel, die jeweils schon im Jahr 2021 spürbar waren. Die im vierten Quartal 2021 zunehmende Inflation setzte sich 2022 fort und erreichte im Oktober den Höhepunkt. Betroffen vom Preisanstieg waren neben Energie vor allem Nahrungsmittel. Zwar ließ die Corona-Pandemie im Jahresverlauf nach, dennoch belasteten die damit verbundenen Einschränkungen die Wirtschaftsdynamik.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief den Zahlen des Statistischen Bundesamtes zufolge sehr unterschiedlich. Im Baugewerbe sank 2022 die Bruttowertschöpfung durch Material- und Fachkräftemangel, hohe Baukosten und restriktivere Finanzierungsbedingungen um 2,3%. Das Verarbeitende Gewerbe litt vor allem unter den hohen Energiepreisen. Darüber hinaus führten die weiterhin gestörten internationalen Lieferketten dazu, dass Vorprodukte nur eingeschränkt verfügbar waren. Die Sonstigen Dienstleister, zu denen unter anderem die Kreativ- und Unterhaltungsbranche zählt, sowie Verkehr und Gastgewerbe profitierten nach dem Wegfall nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen von Nachholeffekten. Auch der Wirtschaftsbereich Information und Kommunikation setzte sein Wachstum fort. Während der Handel seine Bruttowertschöpfung 2021 noch steigern konnte, ging diese 2022 zurück.

Laut dem Statistischen Bundesamt stütze im Jahr 2022 vor allem der private Konsum das Wachstum der deutschen Wirtschaft. Die Ausgaben der privaten Haushalte stiegen preisbereinigt um 4,6% im Vergleich zum Vorjahr und erreichten damit fast das Vorkrisenniveau von 2019. Dafür waren Nachholeffekte im Zuge der Aufhebung fast aller Corona-Schutzmaßnahmen im Frühjahr 2022 verantwortlich. Besonders für Beherbergungs- und Gaststätdienstleistungen, für Freizeit, Unterhaltung und Kultur gaben die privaten Haushalte wieder mehr Geld aus als noch 2021. Da die COVID-19-Pandemie im Jahr 2022 in ein endemisches Geschehen übergegangen war, fuhr die öffentliche Hand entsprechende Ausgaben zur Bekämpfung der Krankheit und ihrer wirtschaftlichen Folgen zurück. Gleichzeitig gab der Staat mehr Geld aus, um die wachsende Zahl an Schutzsuchenden aus der Ukraine und anderen Staaten zu verpflegen und unterzubringen.

Preisbereinigt nahmen die Bauinvestitionen im Jahr 2022 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes um 1,6% ab. Zu den Gründen gehörten Engpässe bei Baumaterialien und fehlende Fachkräfte vor allem im Hochbau und bei Wohnbauten. Dadurch war es für Bauherren zunehmend schwieriger, ihre Bauvorhaben verlässlich zu kalkulieren. Erschwerend kam hinzu, dass die Bauzinsen im Jahresverlauf deutlich stiegen. In der Folge wurden zunehmend gewerbliche und private Bauvorhaben storniert. Dagegen nahmen die Ausrüstungsinvestitionen im Jahr 2022 preisbereinigt um 2,5% zu. Während sich die deutschen Exporte von Waren und Dienstleistungen im Jahr 2022 preisbereinigt um 3,2% erhöhten, nahmen die Importe mit 6,7% deutlich stärker zu. Dadurch dämpfte der Außenbeitrag das BIP-Wachstum.

Für Dezember 2022 gibt das Statistische Bundesamt die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland mit 45,7 Mio. Personen an. Damit waren rund 435.000 Personen oder 1,0% mehr erwerbstätig als im Dezember 2021. Die Statistik erfasst dabei auch Menschen, die als Erwerbstätige in Kurzarbeit sind. Insgesamt setzt sich der Aufwärtstrend auf dem deutschen Arbeitsmarkt mit leicht abgeschwächter Dynamik fort. Erwerbslos waren im Dezember 2022 1,22 Mio. Personen mit Wohnsitz in Deutschland. Das waren 95.000 Personen oder 7,2% weniger als im Dezember 2021. Die Erwerbslosenquote verringerte sich von 3,0% im Dezember 2021 auf 2,8% im Dezember 2022.

In den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Chemnitz, Dresden, Leipzig und Mannheim) lagen die Arbeitslosenquoten gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Dezember 2022 zwischen 2,5% in München und 8,6% in Berlin. Dazwischen rangierten Stuttgart (4,6%), Augsburg (5,0%), Dresden (5,6%), Frankfurt am Main (5,7%), Düsseldorf (6,5%), Leipzig (6,5%), Hamburg (6,9%), Mannheim (6,9%), Chemnitz (7,6%) und Köln (8,4%).

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Im Jahr 2022 erreichte der deutsche Investmentmarkt nach Informationen von JLL nur ein Transaktionsvolumen von insgesamt 66 Mrd. € (2021: 111,1 Mrd. €). Das waren rund 41% weniger als im Rekordjahr 2021 und rund 8% weniger als im Durchschnitt der vergangenen zehn Jahre. Während sich die starke Entwicklung des Vorjahres noch im ersten Halbjahr 2022 fortsetzte, war die zweite Jahreshälfte von zunehmender Zurückhaltung der Investoren geprägt. Ein gewichtiger Grund für die stark nachlassenden Investitionsaktivitäten waren die kräftig gestiegenen Zinsen, mit denen in der Eurozone der hohen Inflation begegnet wurde.

Dadurch wurden für institutionelle Kapitalanleger klassische Finanzanlagen wie zum Beispiel Bundesanleihen gegenüber Immobilien attraktiver. Entsprechend näherten sich laut JLL die Renditen von zehnjährigen Staatsanleihen und Immobilien im Jahresverlauf 2022 auf rund 0,5 Prozentpunkte an. Das war die niedrigste Renditedifferenz seit der Finanzkrise im Jahr 2008. Vor allem aufgrund steigender Immobilienrenditen erweiterte sich der Abstand zum Jahresende 2022 auf fast einen Prozentpunkt.

Obwohl die traditionelle Jahresendrallye im vierten Quartal 2022 ausblieb und nur ein Transaktionsvolumen von 13 Mrd. € erreicht wurde, sieht JLL den Markt als weiterhin intakt an. Im schwächsten Schlussquartal der vergangenen zehn Jahre wechselten 22 Objekte oder Portfolios mit Verkaufspreisen von jeweils mehr als 100 Mio. € den Eigentümer. Im mittleren Segment zwischen 50 Mio. € und 100 Mio. € fanden von Oktober bis Dezember Liegenschaften und Portfolios für insgesamt knapp 3 Mrd. € neue Investoren. Für das Gesamtjahr 2022 summieren sich die Transaktionen in dieser Größenklasse auf rund 14,2 Mrd. €. Das sind rund 1,4 Mrd. € weniger als im Jahr 2021.

Gemessen am Gesamttransaktionsvolumen entfielen laut JLL im Jahr 2022 rund 32 Mrd. € bzw. 48% auf die sieben bedeutendsten Immobilienmärkte Deutschlands: Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart. Zusammengenommen ging in diesen Metropolen das gehandelte Volumen überdurchschnittlichen um 55% im Vergleich zum Vorjahr zurück. Den größten Verlust verzeichnete Köln, wo das Transaktionsvolumen 2022 mit 1,2 Mrd. € (2021: 4,6 Mrd. €) um 74% unter dem Vorjahr lag. Berlin folgt mit einem Minus von 71%. Zu berücksichtigen ist aber, dass in dem Berliner Ergebnis von 2021 die Übernahme der Deutsche Wohnen durch die Vonovia enthalten ist. Trotzdem war Berlin im Berichtsjahr mit fast 11 Mrd. € (2021: 37,5 Mrd. €) der mit Abstand größte Transaktionsmarkt in Deutschland. Nur in Hamburg hat das Transaktionsvolumen leicht um 1% auf 6,3 Mrd. € (2021: 6,3 Mrd. €) zugelegt. Düsseldorf schnitt im Jahr 2022 mit 2,8 Mrd. € rund 3% schwächer ab als im Vorjahr (2,9 Mrd. €). Im Gegensatz dazu blieb München mit 4,4 Mrd. € um 44% unter dem Vorjahr (7,9 Mrd. €). In Frankfurt am Main ging das gehandelte Volumen im Jahr 2022 um 48% auf 5,1 Mrd. € (2021: 9,8 Mrd. €) zurück.

Büroimmobilienmarkt

Der Büroimmobilienmarkt hatte im Jahr 2022 nach Berechnungen von JLL einen Anteil am gesamten Transaktionsgeschehen von 33% bzw. fast 22 Mrd. € und war damit der bedeutendste Teilmarkt. Im Jahr 2021 hatten Büroimmobilien noch einen Anteil von annähernd 25% beziehungsweise 27,5 Mrd. €.

Laut JLL waren die Spitzenrenditen für Büroimmobilien in den sieben größten Städten Deutschlands im Jahresverlauf 2022 im Schnitt um 67 Basispunkte auf einen Mittelwert von 3,31% gestiegen. Bei Objekten von nur durchschnittlicher Qualität in Toplage erhöhte sich die durchschnittliche Anfangsrendite auf 4,22%. Für ältere Büroimmobilien in B-Lagen mit kurzen Restlaufzeiten der Mietverträge stieg die Rendite bei Ankauf erstmals seit dem Jahr 2018 wieder über 5%. Nach Berechnungen von JLL wurden in den sieben größten deutschen Büromärkten im Berichtsjahr 1.755.500 qm (2021: 1.593.100 qm) neue Büroflächen fertiggestellt (siehe folgende Tabellenübersicht).

FERTIGSTELLUNGEN IN DEN A-STÄDTEN

in qm	2022	2021	Veränderung in %
Berlin ¹	715.900	526.600	36
Düsseldorf ²	103.700	120.000	-14
Frankfurt am Main ³	130.500	191.800	-32
Hamburg ⁴	231.400	99.200	133
Köln ⁵	93.500	65.100	44
München Region ⁶	375.000	333.300	13
Stuttgart ⁷	105.500	257.100	-59

¹ Stadtgebiet; ² Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; ³ Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei; ⁴ Stadtgebiet; ⁵ Stadtgebiet; ⁶ Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden; ⁷ Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen
Stand: Januar 2023; Quelle: JLL

Der größte Büroflächenmarkt war nach Angaben von JLL im vierten Quartal 2022 Berlin mit 21,8 Mio. qm, dicht gefolgt von München mit 21,6 Mio. qm. In beiden Städten wuchs der Bestand mit 3,2% bzw. 1,6% am stärksten. Hamburg folgt mit 15,4 Mio. qm und einer Flächensteigerung um 1,5%. Aber auch in Frankfurt am Main (11,8 Mio. qm), Düsseldorf (9,3 Mio. qm), Stuttgart (9,2 Mio. qm) und Köln (7,9 Mio. qm) nahm die Bürofläche zu. Gemäß den jüngsten vorliegenden Zahlen (Stand 09/2022) verfügte Mannheim in den Jahren 2021 und 2020 über einen faktisch unveränderten Büroflächenbestand von 2,13 Mio. qm. Zu den übrigen GATEWAY-Fokusstädten lagen keine aktuellen Marktdaten vor.

ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENBESTANDS IN DEN A-STÄDTEN

in Mio. qm	Q4 2022	Q4 2021	Veränderung in %
Berlin ¹	21,80	21,12	3,2
Düsseldorf ²	9,33	9,28	0,5
Frankfurt am Main ³	11,76	11,66	0,9
Hamburg ⁴	15,43	15,21	1,5
Köln ⁵	7,87	7,85	0,3
München Region ⁶	21,60	21,25	1,7
Stuttgart ⁷	9,15	9,09	0,7

¹ Stadtgebiet; ² Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; ³ Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei; ⁴ Stadtgebiet; ⁵ Stadtgebiet; ⁶ Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden; ⁷ Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen
Stand: Januar 2023; Quelle: JLL

In den sieben größten deutschen Immobilienmärkten wurden nach Angaben von JLL im Jahr 2022 insgesamt 3,5 Mio. qm Büroflächen neu vermietet. Damit wuchs der Büroflächenumsatz trotz vieler Belastungsfaktoren robust um 6,5%. Ein Grund dafür ist, dass die deutsche Wirtschaft im zweiten Halbjahr 2022 nicht wie von vielen erwartet schrumpfte, sondern sogar leicht gewachsen ist. Zudem entwickelt sich der Arbeitsmarkt positiv. Die Zahl der Erwerbstätigen in Deutschland erreichte 2022 ein Rekordniveau. Der Beschäftigungsaufbau von gut 548.000 Personen betraf fast vollständig den Dienstleistungssektor. Diese Entwicklung unterstützte die Nachfrage nach Büroflächen.

Im Zuge der gelockerten Corona-Schutzmaßnahmen kehrten mehr Beschäftigte aus dem Homeoffice in die Büros zurück. Laut einer Umfrage des ifo-Instituts von Dezember 2022 arbeiten in Deutschland 25% der Beschäftigten ganz oder teilweise im Homeoffice. Damit hat sich die Quote nach der Aufhebung der Pflicht zum Homeoffice stabilisiert und lag schon im April bei 24,9%. In der Dienstleistungsbranche arbeiteten 36,1% der Beschäftigten im Homeoffice, im Großhandel und im Verarbeitenden Gewerbe waren es knapp 16%. Der Einzelhandel und das Baugewerbe wiesen mit 6,1% bzw. 5,3% den geringsten Anteil auf. Im Dezember 2021 hatte der Anteil in Deutschland noch bei 27,9% gelegen. Im März 2021 waren es 31,7% gewesen. Vor Ausbruch der Coronavirus-Pandemie hatten weniger als 15% der Erwerbstätigen zuhause gearbeitet.

ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES IN DEN A-STÄDTEN

Büroflächenumsatz inkl. Eigennutzer (in qm)	2022	2021	Veränderung in %
Berlin ¹	765.000	870.800	-12
Düsseldorf ²	318.000	325.900	-2
Frankfurt am Main ³	430.800	467.900	-8
Hamburg ⁴	597.700	488.000	22
Köln ⁵	326.400	329.500	-1
München Region ⁶	760.100	662.700	15
Stuttgart ⁷	305.900	144.000	112

¹ Stadtgebiet; ² Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; ³ Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei; ⁴ Stadtgebiet; ⁵ Stadtgebiet; ⁶ Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden; ⁷ Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen
Stand: Januar 2023; Quelle: JLL

Da einige Unternehmen nicht alle angemieteten Flächen brauchen oder Kosten reduzieren müssen, wurden zum Jahresende 2022 laut JLL insgesamt 735.000 qm zur Untervermietung angeboten. Das sind knapp 16% des gesamten Leerstands und zwei Prozentpunkte mehr als im Jahr 2021. In den sieben größten deutschen Städten nahm der Gesamtbestand an leerstehenden Büroflächen im Jahr 2022 um knapp 9% auf insgesamt 4,7 Mio. qm zu. Die Leerstandsquote erhöhte sich von 4,5% im Jahr 2021 auf 4,9% im Berichtsjahr. Der Grund war ein Anstieg des Neubaus um rund 10% gegenüber 2021 auf 1,76 Mio. qm. Davon waren mehr als 70% zum Zeitpunkt der Fertigstellung vermietet. Materialengpässe, Fachkräftemangel und gestiegene Finanzierungskosten führten dazu, dass knapp 200.000 qm Bürofläche nicht wie geplant 2022, sondern erst im Jahr 2023 fertiggestellt werden.

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

In %	Q4 2022	Q4 2021
Berlin ¹	4,4	4,1
Düsseldorf ²	7,9	7,8
Frankfurt am Main ³	8,5	7,7
Hamburg ⁴	4,2	3,8
Köln ⁵	3,0	3,4
München Region ⁶	4,1	3,9
Stuttgart ⁷	2,6	1,7

¹ Stadtgebiet; ² Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; ³ Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei; ⁴ Stadtgebiet; ⁵ Stadtgebiet; ⁶ Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden; ⁷ Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen
Stand: Januar 2023; Quelle: JLL

Unerwartet stark haben im Jahr 2022 nach Zahlen von JLL die Spitzenmieten in den sieben wichtigsten deutschen Büromärkten angezogen (Vergleich der jeweils vierten Quartale). Die deutlichen Mietpreisanstiege in den Top-Segmenten der deutschen Büromärkte beschränkten sich nicht auf einzelne und kleinteilige Abschlüsse, sondern betrafen auch Vermietungen im vierstelligen Quadratmeterbereich. Vor allem Dienstleistungsunternehmen wollen sich hochwertige Flächen in besten Lagen sichern, um Fachkräfte und Talente zu gewinnen und zu halten.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

in €/qm/Monat	Q4 2022	Q4 2021	Veränderung in %
Berlin ¹	41,50	39,00	6,4
Düsseldorf ²	38,00	28,50	33,3
Frankfurt am Main ³	46,00	42,50	8,2
Hamburg ⁴	34,00	31,50	7,9
Köln ⁵	28,50	26,50	7,6
München Region ⁶	44,00	42,00	4,8
Stuttgart ⁷	33,00	25,50	29,4

¹ Stadtgebiet; ² Stadtgebiet inkl. Ratingen, Neuss, Erkrath und Hilden; ³ Stadtgebiet inkl. Eschborn und Kaiserlei; ⁴ Stadtgebiet; ⁵ Stadtgebiet; ⁶ Stadtgebiet inkl. Umlandgemeinden; ⁷ Stadtgebiet inkl. Leinfelden-Echterdingen
Stand: Januar 2023; Quelle: JLL

Wohnimmobilienmarkt

Die schwächere Konjunktur, steigende Inflation und die kräftig anziehenden Zinsen haben Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt im Jahr 2022 spürbar belastet. Hinzu kamen mit dem Inkrafttreten der EU-Taxonomie-Verordnung zum 01. Januar 2022 auch hohe Nachhaltigkeitsziele für Investitionen. Das Erreichen dieser Ziele ist mit Kosten verbunden. Im Gegensatz dazu erwies sich der deutsche Wohnimmobilienmarkt nach Einschätzung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) bezüglich der COVID-19-Pandemie als robust.

Nach Informationen von BNP Paribas Real Estate summierten sich die Transaktionen größerer Wohnungsbestände ab 30 Wohneinheiten im Berichtsjahr bundesweit auf 13,1 Mrd. €. Das entspricht einem Rückgang um rund 74% im Vergleich zum Vorjahr. Allerdings hatte das Transaktionsvolumen im Jahr 2021 maßgeblich durch die 22 Mrd. € schwere Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia einen Höchststand erreicht.

Mit 33,9% hatten Projektentwicklungen und Forward Deals laut BNP Paribas Real Estate den größten Anteil am Transaktionsumsatz im Jahr 2022. Mit 27% bzw. 3,49 Mrd. € verteilt auf rund 150 Transaktionen folgten bestehende Einzelobjekte. Anders als in den Vorjahren entfielen im Jahr 2022 nur 26,5% bzw. 3,47 Mrd. € des Umsatzes auf Bestandsportfolios. Das war der niedrigste Wert seit zehn Jahren. Der Transaktionsmarkt ist 2022 kleinteiliger als in den Vorjahren gewesen. Das lag vor allem an dem geringen Anteil der gehandelten Portfolios. Insgesamt registrierte JLL mit 372 Transaktionen einen moderaten Rückgang gegenüber dem Vorjahr mit 420 Abschlüssen.

Rund 80% aller Investitionen betrafen 2022 laut JLL das Core-plus-Segment, also Immobilien, die mit überschaubaren Investitionen zu Objekten der höchsten Qualitätsstufe Core aufgewertet werden können. Während Asset- und Fondsmanager sowie Immobilienunternehmen in den vergangenen fünf Jahren nur einen durchschnittlichen Anteil von 30% unter den Käufern hatten, dominierten sie im Jahr 2022 mit 78% das Marktgeschehen. Während Immobilien-Aktiengesellschaften in den vergangenen fünf Jahren im Schnitt rund 29% der Käufer bildeten, hatten sie sich im Jahr 2022 fast vollständig aus dem Markt zurückgezogen.

In den sieben größten deutschen Städten wechselten im Jahr 2022 laut BNP Paribas Real Estate Wohnimmobilien für insgesamt 6,18 Mrd. € den Eigentümer. Damit hatten die A-Städte einen Anteil von 47% am bundesweiten Transaktionsvolumen. Davon entfiel mit 3 Mrd. € knapp die Hälfte auf Berlin. Das ist der niedrigste Umsatz seit 2014. In Hamburg wuchs der Wohn-Investmentmarkt auf 1,42 Mrd. €.

Die Netto-Spitzenrenditen für Neubaubjekte haben im Jahresverlauf deutlich angezogen. Als teuersten Standort identifizierte BNP Paribas Real Estate München mit 2,80%, gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main und Stuttgart mit jeweils

2,85%. In Düsseldorf, Hamburg und Köln wurden zum Jahresende 2022 2,90% angesetzt. Einer Analyse von JLL zufolge wurden im ersten Halbjahr 2022 für energieeffiziente Wohnimmobilien im Mittel zwischen 12% und 33% höhere Preise erzielt als für weniger effiziente Gebäude.

Die steigenden Preise resultieren zum Teil aus einer hohen Zuwanderung in den deutschen Wohnungsmarkt, zum anderen aus einem deutlich hinter dem Bedarf bleibenden Neubau. Verschärft wird die Situation durch Fachkräfte- und Materialmangel, steigende Inflation und höhere Bauzinsen. Entsprechend haben zahlreiche Bauherren ihre Bauprojekte komplett auf Eis gelegt.

Wie aus einer aktuellen Auswertung des Bundesinstituts für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) hervorgeht, war die Zahl der von den Bauämtern genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen Ende 2021 in Berlin mit 65.800 am größten. Es folgten München (36.600), Hamburg (26.500), Frankfurt am Main (15.800) und Leipzig (10.500). Laut Statistischem Bundesamt summierte sich der Bauüberhang Ende 2021 bundesweit auf 846.500 Wohnungen.

Dieses Umfeld hat dazu beigetragen, dass potenzielle Bauherren und Kaufwillige von ihren Plänen Abstand nahmen und sich für das Wohnen zur Miete entschieden. Das führte zu einer Trendwende an den Märkten. In den acht größten Städten Deutschlands (A-Städte plus Leipzig) waren über das Jahr die Kaufpreise für Eigentumswohnungen stärker als die Mietpreise gestiegen. Doch im zweiten Halbjahr 2022 erhöhten sich laut JLL die Angebotsmieten mit durchschnittlich 6,3% deutlich stärker als die inserierten Kaufpreise, die im gleichen Zeitraum im Schnitt um 1,6% zulegten.

Besonders in Berlin trifft die Wohnungsnachfrage laut BNP Paribas Real Estate auf ein viel zu geringes Angebot. Die Fertigstellungen bleiben deutlich hinter der Zahl der zuziehenden Haushalte zurück. Zum Jahresende 2022 lag die Leerstandsquote bei 0,9%. Der Mietmarkt in Berlin ist neben hohen Zuzügen und unzureichendem Neubau auch spürbar von politischen Diskussionen beeinflusst. Dazu zählen mögliche Eingriffe in die Mietpreisgestaltung, wie z.B. Mietensteuer, Aufteilungsverbot und neue Berechnungsmethoden für den Mietspiegel.

Für den Gesamtmarkt Berlin war laut JLL die Medianmiete im Jahresvergleich um 15,5% auf 16 € gestiegen. Zu diesem mit Abstand größten Mietanstieg unter den acht bevölkerungsreichsten Städten Deutschlands hatte auch das Auslaufen des Mietendeckels beigetragen. Es folgen Leipzig (+8,9%) und Hamburg (+7,0%). In München (+2,4%) und Stuttgart (+1,7%) war dagegen nur ein moderater Mietanstieg zu verzeichnen. Unangefochten blieb München in der zweiten Jahreshälfte 2022 mit einer Medianmiete von 21,40 € der teuerste Wohnungsmietmarkt unter den deutschen Großstädten.

Die Spitzenmiete für Wohnungen erhöhte sich laut JLL binnen Jahresfrist um durchschnittlich 6,2%. Damit übertraf 2022

den Schnitt der letzten fünf Jahre, der bei 3,5% gelegen hat. Berlin erlebte mit 14,6% den größten Anstieg in diesem Preissegment, gefolgt von Leipzig mit 11,1%. Mit 30 € wird jedoch die höchste Miete unter den Großstädten weiterhin in München bezahlt. In Neubauten nahmen die Mietpreise im Verlauf des Berichtsjahres um 3,8% zu. Leipzig verzeichnete laut JLL mit 9,1% das größte Plus. Hamburg folgt mit 8,2%. Dagegen sanken in Köln die Mietpreise für Neubauwohnungen binnen Jahresfrist um 5,0% auf 15,20 €.

Auffällig war 2022, dass die acht größten deutschen Städte eine andere Mietpreisentwicklung aufwiesen als ihr Umland. So wurden Wohnungen in einer Entfernung von 30 Minuten Fahrzeit zur Stadtgrenze um 5,8% preiswerter zur Miete angeboten als vor einem Jahr. Wer noch weiter von den Ballungsräumen wegzog, konnte im Jahr 2022 seine Wohnung im Schnitt um 7,5% günstiger mieten als noch zwölf Monate zuvor.

In den kreisfreien Städten betrug das Mietwachstum 4,4%, während es in den letzten fünf Jahren durchschnittlich bei 5,1% p.a. gelegen hatte. Dagegen erhöhten sich die Mieten in den Landkreisen um 6,0%. Das entspricht fast dem Schnitt der acht Metropolen und war deutlich über dem Fünfjahreschnitt der Landkreise von 4,4% p.a.

Verursacht durch die stark steigenden Zinsen erlebte der Wohneigentumsmarkt laut JLL im zweiten Halbjahr 2022 einen deutlichen Nachfragerückgang. In den acht größten deutschen Städten sank der Preis für eine Eigentumswohnung um durchschnittlich 3,1% gegenüber der ersten Jahreshälfte 2022. Lediglich in Berlin war Wohneigentum auf der Etage in der zweiten Jahreshälfte 2022 um 2,4% teurer als in den ersten sechs Monaten des Jahres. Im Jahresvergleich lagen die Preise für Eigentumswohnungen in den Metropolen im Berichtsjahr jedoch immer noch 1,6% über denen des Jahres 2021.

Zu den GATEWAY-Fokusstädten gehören außer den acht einwohnerstärksten Städten auch Augsburg, Chemnitz, Dresden und Mannheim. In Augsburg, das rund 300.000 Einwohner zählt, sank laut Engel & Völkers Commercial das Transaktionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern von 374 Mio. € im Jahr 2021 auf 255 Mio. € im Jahr 2022. Ein Rückgang um 31,8%. Im vierten Quartal 2022 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in bestehenden Wohnungen mit 11,77 € (Q4 2021: 11,50 €) und im Neubau mit 14,17 € (Q4 2021: 14,21 €) in etwa auf dem Niveau des letzten Quartals 2021. Einen weitgehend stabilen Investmentmarkt bei Mehrfamilienhäusern verzeichnet Engel & Völkers Commercial für Chemnitz, wo rund 244.000 Menschen wohnen. Das Transaktionsvolumen lag im Berichtsjahr mit 190 Mio. € um 4,2% unter dem Vorjahr mit 198,4 Mio. €. Die seit Jahren stetig steigenden Bestandsmieten setzten die Entwicklung auch 2022 fort und lagen im vierten Quartal 2022 bei 5,61 € (Q4 2021: 5,50 €). Im Neubau sanken die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum von 8,41 € auf 8,24 €. Mit rund 562.000 Einwohnern ist die Landeshauptstadt Dresden die

zweitgrößte Stadt Sachsens. Engel & Völkers Commercial zufolge summierten sich die Transaktionen von Mehrfamilienhäusern auf 675 Mio. € im Jahr 2022. Ein Jahr zuvor waren es noch 744,3 Mio. € gewesen. Das ist ein Rückgang um 9,3%. Für Wohnungen im Bestand erhöhten sich die Mieten zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2022 um 5% von 8,23 € auf 8,64 €. Die Wohnungsmieten in Neubauten stiegen von 12,00 € auf 12,39 €, eine Zunahme um 3,25%. In Mannheim wohnten laut der Kommunalen Statistikstelle zum Jahresende 2021 rund 326.000 Personen mit Hauptwohnsitz. Laut der letzten verfügbaren Daten von 2021 standen 1,4% der Wohnungen in der Stadt laut Engel & Völkers Commercial leer. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen erhöhte sich im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 0,5% auf 10,35 €. Für 2021 wurde ein Transaktionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern von 215 bis 235 Mio. € prognostiziert.

2.2.5 WETTBEWERBSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Berichtsjahr 2022 aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten in den einzelnen Märkten im Wettbewerb mit lokalen, mittelständischen Immobilienunternehmen, städtischen und kommunalen Firmen sowie börsennotierten Immobiliengesellschaften. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Projekten wird besonders in der letztgenannten Gruppe immer häufiger eine Develop-to-hold-Strategie, das heißt die Projektentwicklung für den eigenen Bestand, verfolgt. Daneben schreitet die Konsolidierung des Marktes voran, wie zum Beispiel durch die Fusion des zweitgrößten Wohnungskonzerns Deutsche Wohnen mit dem Marktführer Vonovia im Jahr 2021.

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE zu nennen. Für das Unternehmen verschärfte der Ukraine-Krieg die von Materialknappheit und höheren Energiepreisen erschwerte Geschäftslage. Auch steigende Hypothekenzinsen belasteten die Geschäftsaussichten ab dem zweiten Quartal 2022. In der Folge halbierte sich der Aktienkurs im weiteren Jahresverlauf und die Marktkapitalisierung sank von rd. 782 Mio. € am Jahresende 2021 auf ca. 381 Mio. € zum 30. Dezember 2022.

Gemessen an ihrer Marktkapitalisierung von rund 170 Mio. € zum Jahresende 2022 (30. Dezember 2021: 324 Mio. €) hat die in Österreich notierte, aber operativ stark in Deutschland vertretene UBM Development AG im Berichtsjahr deutlich verloren. Die eher auf Büroprojektentwicklungen fokussierte Gesellschaft gehört jedoch nicht mehr zu den direkten Konkurrenten, seit GATEWAY mit Development Partner die Büroentwicklungsparte im Berichtsjahr 2021 zum überwiegenden Teil verkauft hat.

GATEWAY liegt mit einer Marktkapitalisierung von rund 758 Mio. € zum 30. Dezember 2022 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 abgelaufene Geschäftsjahr 2022 war sehr herausfordernd. So führte erneut die COVID-19-Pandemie trotz einer Abschwächung zu teils beträchtlichen Einschränkungen für die Wirtschaft und im Zuge der Ausweitung der russischen Invasion in die Ukraine am 24. Februar 2022 kam es zu einer Knappheit bei wichtigen Basisprodukten an den Weltmärkten, welches zu einer globalen Teuerung, vor allem bei Energie und Nahrungsmitteln führte. Im Ergebnis stieg die Inflation stark an und die EZB reagierte mit höheren Zinsen.

Im Geschäftsjahr 2022 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant weiter vorangetrieben werden und gleichzeitig der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für ein Teilgrundstück des im Vorjahr erworbenen Entwicklungsgrundstücks in Leipzig erfolgen. Von dem Ankauf der gesamten Projektentwicklung wurde jedoch im Geschäftsjahr zurückgetreten. Außerdem wurde eine Bestandsimmobilie in Leipzig veräußert. Für die Projektentwicklung in Hamburg hat die Stadt das Vorkaufsrecht ausgeübt. Die Verhandlungen dauern weiterhin an.

Am 22. April 2022 hat Herr Norbert Ketterer der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß §327 a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-out). Bislang liegt ein Konkretisierungsschreiben noch nicht vor.

Am 18. November 2022 hat der Vorstand im Rahmen einer Neueinschätzung der Sales Pipeline festgestellt, dass die für das laufende Geschäftsjahr 2022 geplanten Verkäufe, insbesondere im Zuge von Forward Sales im Segment „Wohnimmobilien“, nicht wie erwartet abgeschlossen werden können. Damit werden Ergebnisbeiträge für das geplante EBIT adjusted (bislang 125 bis 140 Mio. €) bzw. für den geplanten Gewinn vor Steuern (EBT) (bislang 70 bis 85 Mio. €) in Höhe von jeweils ca. 90 Mio. € für das laufende Geschäftsjahr entfallen. Grund hierfür ist die deutliche Abkühlung der Konjunktur und eine erheblich reduzierte Vertriebsgeschwindigkeit insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2022 entwickelte sich die Ertragslage des Konzerns der Gateway Real Estate AG aufgrund der anhaltend abgekühlten konjunkturellen Rahmenbedingungen und vor allem aufgrund von Fair-Value-Anpassungen der Renditeimmobilien unterhalb der prognostizierten Bandbreite.

Die im vorangegangenen Geschäftsjahr begonnenen Umsetzungsmaßnahmen der verabschiedeten Strategieanpassung mit der Ausrichtung auf den Geschäftsbereich Wohnimmobilienentwicklung wurden dabei jedoch konsequent weiter umgesetzt.

So erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 10,3 Mio. € (Vj. 22,4 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den Vermietungsleistungen. Die Reduktion der Umsatzerlöse um 12,1 Mio. € auf 10,3 Mio. € geht auf die Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Aufgabe des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im Vorjahr zurück. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultierten im Vorjahr vor allem aus dem Leistungsfortschritt von drei Forward Sales in Höhe von 8,9 Mio. € sowie aus Vermietungen in den Projektgesellschaften.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 112,4 Mio. € (Vj. 73,6 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitzinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 14,2 Mio. € (Vj. 32,5 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 137,0 Mio. € (Vj. 128,5 Mio. €).

Die Reduktion der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 18,3 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode geht im Wesentlichen auf die in der Vorjahresperiode im Rahmen der Strategieanpassung durchgeführte Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften und den damit realisierten Ertrag aus Entkonsolidierung in Höhe von 28,1 Mio. € zurück. Im Geschäftsjahr wurden unter den sonstigen betrieblichen Erträgen auch aktivierte projektbezogenen Aufwendungen in Höhe von 12,9 Mio. € der Projektentwicklung in Mannheim ausgewiesen, deren Grundstücksankauf anteilig zum Bilanzstichtag noch nicht vollzogen wurde und damit unter den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen wurde.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 79,4 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 22,6 Mio. € erhöht und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (66,7 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (5,2 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (7,5 Mio. €). Der Personalaufwand reduzierte sich um insgesamt 1,9 Mio. € auf 5,2 Mio. €. Der Rückgang im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf den im Vorjahr noch berücksichtigten aufgegebenen Geschäftsbereich zurückzuführen. In diesem Zusam-

menhang wurden im Vorjahr noch Personalaufwendungen in Höhe von 1,0 Mio. € verursacht. Bereinigt um diesen Effekt wäre der Personalaufwand nahezu unverändert gewesen.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug –18,1 Mio. € und ist auf vor allem gutachterlich bestätigte Bewertungseffekte zurückzuführen. Aus der zum 30. September 2022 durchgeführten Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultierten Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert und weiteren langfristigen Vermögenswerten des Geschäftsbereichs Bestandsimmobilien in Höhe von 6,9 Mio. €, die unter den Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen ausgewiesen sind. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 8,6 Mio. € (Vj. 26,2 Mio. €). Im Vorjahr wurde vor allem die Vertragsstrafe in Höhe von 16,0 Mio. € erfasst. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im Geschäftsjahr 2022 ein Betriebsergebnis in Höhe von 18,4 Mio. € (Vj. 105,3 Mio. €).

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2022 betrug –52,3 Mio. € (Vj. –35,1 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 60,6 Mio. € (Vj. 42,0 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 8,3 Mio. € (Vj. 6,8 Mio. €) gegenüber. Der Anstieg des negativen Finanzergebnisses resultiert aus dem Umstand, dass die im Vorjahr unterjährig zugegangenen Projektfinanzierungen nunmehr im gesamten Geschäftsjahr 2022 gehalten wurden.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei –33,9 Mio. € (Vj. 70,2 Mio. €). Nach Berücksichtigung der positiven Ertragsteuern von 2,2 Mio. € (Vj. –15,5 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2022 in Höhe von –31,7 Mio. € (Vj. 54,7 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,17 € (unverwässert, Vj. 0,27 €) beziehungsweise –0,17 € (verwässert, Vj. 0,27 €). Das EBIT adjusted betrug 18,4 Mio. € (Vj. 105,3 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns erhöhte sich zum 31. Dezember 2022 um 6,1% bzw. 81,9 Mio. € auf insgesamt 1.431,5 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2021 (1.349,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 125,1 Mio. € insbesondere auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 1.132,0 Mio. € betragen. Die langfristigen Vermögenswerte reduzierten sich jedoch um 43,2 Mio. € und bewegten sich mit 299,6 Mio. € deutlich unter dem Vorjahresniveau. Grund für den Rückgang waren die zum 30. September 2022 erfassten Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert und weitere langfristige Vermögenswerte des Geschäftsbereichs Bestandsimmobilien in Folge der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung nach den Bestimmungen des IAS 36 in Höhe von –6,9 Mio. € sowie negative Fair-Value-Bewertungseffekte der Renditeimmobilien nach IAS 40 in Höhe von –18,1 Mio. €.

Außerdem ergaben sich durch Veränderungen von Fristigkeiten Umgliederungen von sonstigen finanziellen Vermögenswerten in den kurzfristigen Bereich.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert mit 134,8 Mio. € im Wesentlichen aus der Erhöhung der Vorräte. Neben den laufenden Bestandsveränderungen führte auch eine im zweiten Quartal 2022 erworbene Entwicklungsimobilie in Leipzig zu deren Anstieg. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich um 39,9 Mio. €. Im Wesentlichen resultiert der Anstieg aus aufgelaufenen Zinsen in Höhe von 8,0 Mio. € sowie weiteren Ausreichungen von 10,6 Mio. € an eine Projektentwicklung in Leipzig. Die liquiden Mittel verringerten sich um 7,5 Mio. € auf 9,0 Mio. €. Aufgrund des Verkaufs der unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Bestandsimmobilie in Leipzig ging der Posten vollständig um 43,8 Mio. € zurück.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 431,4 Mio. € (Vj. 241,3 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 383,8 Mio. € (Vj. 186,7 Mio. €) entfiel.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 189,9 Mio. € erklärt sich insbesondere durch die im Geschäftsjahr durchgeführten Finanzierungsprolongationen und damit verbundene Umgliederung von dem kurz- in den langfristigen Bereich. Außerdem wurden Finanzverbindlichkeiten von insgesamt 128,2 Mio. € neu aufgenommen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 621,1 Mio. € (Vj. 697,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 432,0 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Vj. 501,0 Mio. €), deren Abnahme um 69,0 Mio. € im Wesentlichen auf die oben beschriebene Umgliederung zurückzuführen ist.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 8,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen der Kaufpreisverbindlichkeit des Ankaufs der Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere und Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 379,1 Mio. € (Vj. 410,8 Mio. €). Der Rückgang ist auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 30,4% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 26,5% aufgrund des gesunkenen Konzerneigenkapitals sowie der gestiegenen Bilanzsumme.

2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2022 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einer deutlichen Abnahme der Zahlungsmittel zum 31. Dezember 2022, maßgeblich verursacht durch den negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Positiv wirkten sich die Mittelzuflüsse im Rahmen des Cashflows aus der Finanzierungstätigkeit, vor allem aufgrund der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens und weiteren Ziehungen von Hochbaufinanzierungstranchen und der Vereinnahmung eines Kaufpreises für eine Bestandsimmobilie in Leipzig, für den Cashflow aus der Investitionstätigkeit aus.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-135.403	-91.190
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	40.889	68.422
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	87.008	-11.324
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-7.506	-34.092
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	8.951	16.457

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im Geschäftsjahr 135,4 Mio. €. Der Mittelabfluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um 44,2 Mio. €, was auf die zahlungswirksame Ausweitung des Vorratsvermögens um 124,7 Mio. € (Vj. 102,5 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig ergaben sich zahlungswirksame Veränderungen der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen durch die Begleichung von noch offenen Kaufpreisverbindlichkeiten und sonstigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von insgesamt 12,1 Mio. €. Im Vorjahr erhöhten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, was zu einem entgegengesetzten Effekt in Höhe von 14,5 Mio. € führte.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 40,9 Mio. € (Vj. 68,4 Mio. €) enthält den Zahlungszufluss aus der im dritten Quartal 2022 für 41,2 Mio. € veräußerten und unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Bestandsimmobilie in Leipzig. In der Vorjahresperiode waren im Wesentlichen die Einzahlungen der Kaufpreisraten aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel in Höhe von 106,4 Mio. € enthalten. Im Geschäftsjahr 2022 ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Zahlungsströme.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 87,0 Mio. € (Vj. -11,3 Mio. €) begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 187,5 Mio. €. Im Wesentlichen wurden der Ankauf einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen in der Berichtsperiode refinanziert sowie weitere Tranchen von Hochbaufinanzierungen für Projektentwicklungen in Berlin in Anspruch genommen. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 100,1 Mio. € aus. Die Erhöhung von Aufnahmen und Rückzahlungen von Darlehen resultiert aus der Umfinanzierung von bestehenden Ankaufsfinauzierungen in Hochbaufinanzierungen. In der Vorjahresperiode führten insbesondere Rückzahlungen von Darlehen zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 11,3 Mio. €.

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

Die GATEWAY war 2022 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im Geschäftsjahr insgesamt 7,5 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 9,0 Mio. € zum 31. Dezember 2022 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 hatten die liquiden Mittel 16,5 Mio. € betragen. Neben der freien Liquidität, bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 270,6 Mio. € (31. Dezember 2021: 137,6 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien eingegangen. Die Inanspruchnahme wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als grundsätzlich unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe 7.2.

Die im Zusammenhang mit der konzernfremden Projektentwicklung in Leipzig gestellte Sicherheit in Form der Anteilsverpfändung an der skE Immo Sulzbach GmbH (siehe Anhangangabe 7.2) wurde hingegen nach dem Bilanzstichtag (siehe Anhangangabe 7.8) in Anspruch genommen.

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

Die Gateway Real Estate AG ist im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit einer Reihe von allgemeinen und spezifischen Risiken ausgesetzt, welche die Umsetzung ihrer Strategie erschweren und die Erreichung von Unternehmenszielen gefährden können.

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Risikoklassifizierung unterscheidet GATEWAY folgende Kategorien:

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

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

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

3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ausgesetzt ist, lassen sich zum einen dem Bereich allgemeinwirtschaftlicher und konjunktureller Entwicklungen und zum anderen branchenspezifischer Entwicklungen innerhalb der Immobilienwirtschaft zuordnen. Derartige Risiken können durch das Unternehmen selbst nicht beeinflusst werden und sind vielmehr auf politische und wirtschaftliche Entwicklungen im globalen und nationalen Rahmen zurückzuführen. Die Entwicklung der Inflation, der Zinsen, des Einkommens und der Kaufkraft der Bevölkerung sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage an den für GATEWAY relevanten Immobilienmärkten können Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben. Ebenso können unvorhergesehene Ereignisse, 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 des GATEWAY-Konzerns auswirken können, wobei zwischen immobilien-spezifischen und unternehmensspezifischen Risiken differenziert wird. Die Beurteilungen der Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie der finanziellen Auswirkungen werden anhand der Klassifizierungen aus der dargestellten Matrix („Risikoklassi-

fizierung“) vorgenommen. Bei der Bewertung des finanziellen Risikos und den dahinter liegenden potenziellen Schadenshöhen geht GATEWAY, wenn nicht anders beschrieben, immer von einer potenziellen Netto-Schadenshöhe aus, die eine von GATEWAY definierte Gegenmaßnahme und ihre Effekte bereits in die Berechnung einbezieht.

3.2.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Erkennen von Risiken bei Ankauf

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Wohnimmobilien in den Top-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 des anhaltenden Ukraine-Krieges und dessen Auswirkungen 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 Ankaufrisikokriterien festgelegt und wird von einem erfahrenen Management geleitet, das in einem engen Austausch mit anderen Marktteilnehmern, wie Bewertern, Maklern etc., steht. Bezüglich der Transaktionsrisiken geht der Vorstand derzeit allgemein von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus, wobei die Entwicklungen durch den Ukraine-Krieg und dessen Auswirkungen noch nicht vollständig abschließend eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu geringen finanziellen Auswirkungen für den Konzern führen.

Fehler in den Planannahmen

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

Einhaltung der Planannahmen

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

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

Umwelt- und Altlastenrisiko

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

Development

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

3.2.2 UNTERNEHMENSPEZIFISCHE RISIKEN

Finanzierungsrisiko

Beim Ankauf von neuen Baugrundstücken und bei der Realisierung von Projektentwicklungen setzt GATEWAY in branchenüblicher Weise und in signifikanten Volumina Fremdkapital ein. Die Verfügbarkeit von Fremdkapital und die Konditionen, zu denen dieses aufgenommen werden kann, hängen in starkem Maße von der Entwicklung des Kapitalmarktumfeldes, insbesondere von der Entwicklung des Zinsniveaus, aber auch von der Situation im Bankensektor und dessen regulatorischen Vorgaben ab. Darüber hinaus können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen Risiken auftreten, wenn in Finanzierungsverträgen festgeschriebene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können. Vor dem Hintergrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie wäre es zudem möglich, dass Banken und andere Finanzierungspartner aufgrund von internen Risikoneubewertungen 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 sol-

len. 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 des GATEWAY-Konzerns und im Extremfall sehr große finanzielle Auswirkungen haben. GATEWAY begegnet diesen Risiken mit einer Fortführung der Diversifizierung seiner Finanzierungsinstrumente und -quellen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Finanzierungsrisiken wird vom Vorstand derzeit als möglich eingeschätzt jedoch sieht er unter Berücksichtigung der von GATEWAY gesetzten Maßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen.

Im Rahmen der bestehenden Fremdfinanzierungen hat die GATEWAY und deren Tochtergesellschaften umfangreiche Sicherheiten an Banken und andere Finanzierungspartner übertragen. Die Kreditvereinbarungen enthalten Klauseln, die den Banken und den anderen Finanzierungspartnern ein Recht zur Kündigung sowie der Verwertung der Sicherheiten im Falle einer eintretenden wesentlichen Verschlechterung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns oder der Nichteinhaltung von bestimmten Kreditbedingungen, den sogenannten Covenants (z.B. LTV oder LTC), gestatten würde. Aufgrund des diversifizierten Projektportfolios sieht der Vorstand im Falle von einzelnen Verwertungen von Sicherheiten keine Beeinträchtigung der Entwicklung des Konzerns.

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 der kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand unter Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen Liquiditätsrisiken dennoch als möglich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen jedoch als nicht wesentlich.

Tax Compliance

Steuerliche Risiken können zum einen daraus resultieren, dass steuerlich relevante Sachverhalte unberücksichtigt geblieben oder fehlerhafte Steuerunterlagen eingereicht worden sind, zum anderen können sie das Ergebnis von Änderungen in der Steuergesetzgebung sein. Daraus können sich für die Gesellschaft höhere Steuerbelastungen und damit zusätzliche Liquiditätsabflüsse ergeben. Zudem können veränderte steuerliche Rahmenbedingungen für das Unternehmen oder für dessen potenzielle Kunden dazu führen, dass das operative Geschäft der Gesellschaft erschwert wird oder weniger wirtschaftlich ist. Zur Steuerung der entsprechenden Risiken analysiert das Management regelmäßig in Abstimmung mit den steuerlichen Beratern des Konzerns die aktuelle steuerliche Situation und mögliche Szenarien für die kurz- bis mittelfristi-

ge Entwicklung. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Steuerri-
siken wird vom Vorstand aktuell als möglich bewertet; im Falle
ihres Eintretens könnten derartige Risiken geringe finanzielle
Auswirkungen auf den Konzern haben.

Risiken aus Publikationspflichten und Insiderverboten

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

Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit von GATEWAY wird durch Veränderun-
gen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und relevanter
Vorschriften beeinflusst. Dies betrifft insbesondere das Bau-
recht und das Bauplanungsrecht, aber auch rechtliche Vor-
schriften für andere, damit mehr oder weniger eng zusam-
menhängende Bereiche wie beispielsweise den Brandschutz
oder den Umweltschutz. Veränderungen der rechtlichen
Rahmenbedingungen in diesen Bereichen können für den
GATEWAY-Konzern zu höheren Aufwendungen oder gerin-
geren Erträgen führen. Um dem Risiko aus regulatorischen
Risiken entgegenzuwirken, werden die betroffenen Fach-
bereiche frühzeitig über anstehende Gesetzesänderungen
unterrichtet und kontinuierlich fortgebildet. In diesem Zu-
sammenhang nutzt die GATEWAY ebenfalls Mandantenrund-
schreiben und News-Angebote von Rechtsanwaltskanzleien.
In diesem Fall rechnet der Vorstand mit geringen Auswirkun-
gen auf die finanzielle Situation des Konzerns, die Eintritts-
wahrscheinlichkeit 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-denkmalgeschütz-
ten Immobilie hohen Sanierungskosten stehen steuerliche
Vergünstigungen gegenüber. Der Vorstand sieht in diesem
Zusammenhang aktuell mögliche Risiken, jedoch mit geringer
Auswirkung auf die finanzielle Situation des Konzerns.

Personalrisiko

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

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

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 vorzu-
beugen. Bei nachgewiesenen Erkrankungen von Beschäf-
tigten 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 Arbeitsin-
frastruktur 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 möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit jedoch geringen
finanziellen Auswirkungen eventueller Personalrisiken für den
Konzern aus.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

Zum Ablauf des Berichtsjahres waren keine Rechtsstreitig-
keiten gerichtlich anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist. Um
dem Risiko aus rechtlichen Auseinandersetzungen entgegen-
zuwirken, werden für die jeweiligen Fälle spezialisierte Rechts-
anwaltskanzleien beauftragt. Die Eintrittswahrscheinlichkeit
eines Risikos aus sonstigen Rechtsstreitigkeiten wird derzeit
als mittel bewertet; die möglichen finanziellen Auswirkungen
werden insgesamt als gering bewertet.

Reputationsrisiko

Bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ist die GATEWAY mit Er-
wartungen und Anforderungen unterschiedlicher Anspruchs-
gruppen konfrontiert. In diesem Zusammenhang kann es
dazu kommen, dass der Konzern in Medien oder in der Öff-
entlichkeit in einer Weise negativ dargestellt wird, die seine
Reputation schädigen und seine geschäftlichen Aktivitäten
negativ beeinflussen könnten. Um dieses Risiko zu minimie-
ren, werden die Mitarbeiter geschult und Richtlinien erlassen,
um nicht tolerierbares Verhalten zu unterbinden. Die Ein-

trittswahrscheinlichkeit eines Reputationsrisikos wird derzeit als möglich bewertet; die möglichen finanziellen Auswirkungen werden insgesamt als nicht wesentlich bewertet.

IT-Risiko

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Unternehmenssteuerung von GATEWAY spielen die Nutzung von IT-Systemen und die Verarbeitung von Daten eine zentrale Rolle. Es besteht das Risiko, dass durch Anwendungsfehler oder externe Einwirkungen Datenbestände beschädigt werden oder verloren gehen und IT-Systeme nicht in der vorgesehenen Weise nutzbar sind. Die potenzielle Schadenshöhe des Risikos vor Durchführung von Maßnahmen wird als sehr hoch, der Eintritt dessen jedoch als unwahrscheinlich eingestuft. Durch ein jährlich stattfindendes IT-Audit werden Soll-Ist-Vergleiche vorgenommen und spezifische Maßnahmen abgeleitet, sodass nach Maßnahmen von einer nicht wesentlichen Schadenshöhe ausgegangen wird.

3.2.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der Vorstand der GATEWAY sieht derzeit 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 sowie des Ukraine-Krieges als gleichbleibend ein. Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung und Nachfrageüberhang haben sich nicht verändert, allerdings können Ausmaß und Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges 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, weiterhin vermehrt den Fokus auf die Entwicklung von Wohnimmobilien zu legen.

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 2022 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (nähere Ausführungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen).

Bei der Akquisition neuer Grundstücke und bei der Vermarktung seiner Projektentwicklungen profitiert der Konzern von den Chancen, die sich aus dem guten Marktzugang ergeben, der auf dem umfangreichen Netzwerk, der 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.

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

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

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

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2022

Im Konzernlagebericht 2021 und mit einer Ad-hoc-Mitteilung vom 21. März 2022 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2022 kommuniziert. Demnach erwartete der Vorstand für das Gesamtjahr 2022 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €. Aufgrund von geplanten weiteren Ankäufen wurde für das gdv von einem Wachstum im niedrigen einstelligen Milliardenbereich ausgegangen. Mit ad-hoc Meldung vom 18. November 2022 wurde die Prognose um jeweils ca. 90 Mio. € abgesenkt. Grund dafür war die Abkühlung der Konjunktur aufgrund des geänderten Zinsumfeldes.

Mit einem EBIT adjusted von 18,4 Mio. € und einem Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –33,9 Mio. € wurde die von GATEWAY konkretisierte Prognose nicht erfüllt. Grund hierfür ist vor allem die Berücksichtigung von Fair-Value-Anpassungen der Renditeimmobilien des Konzerns in Höhe von –18,1 Mio. € nach neuer gutachterlicher Bewertung sowie verschobene Veräußerungen von Projektentwicklungen. Das gdv-Wachstum im unteren einstelligen Milliardenbereich konnte aufgrund des abgebrochenen Ankaufs einer Projektentwicklung in Leipzig ebenfalls nicht erfüllt werden. Das gdv liegt zum 31. Dezember 2022 unverändert bei 6 Mrd. €.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2023

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das globale Wachstum wird nach Prognosen des Internationalen Währungsfonds (IWF) voraussichtlich von geschätzten 3,4% im Jahr 2022 auf 2,9% im Jahr 2023 fallen und dann wieder auf 3,1% im Jahr 2024 ansteigen. Die Prognose für 2023 liegt damit unter dem historischen Durchschnitt der Jahre 2000 bis 2019 von 3,8%. Die Anhebung der Zentralbankzinsen zur Inflationsbekämpfung und der Krieg Russlands in der Ukraine belasten weiterhin die Wirtschaftstätigkeit. Die rasche Ausbreitung von COVID-19 in China dämpfte das Wachstum im Jahr 2022, aber die jüngste Wiedereröffnung des Landes hat den Weg für eine schneller als erwartete Erholung geebnet. Die globale Inflation wird voraussichtlich von 8,8% im Jahr 2022 auf 6,6% im Jahr 2023 und 4,3% im Jahr 2024 zurückgehen und damit immer noch über dem Durchschnitt der Jahre 2017 bis 2019 vor der COVID-19-Pandemie von etwa 3,5% liegen.

Aus Sicht des IWF gibt es nach wie vor potenziell schwerwiegende Belastungsfaktoren für die Weltwirtschaft. Dazu gehören das pandemische Geschehen in China, der Krieg Russlands in der Ukraine und die Erhöhung der Finanzierungskosten weltweit. Ebenso würde der wirtschaftliche Fortschritt durch eine weitere geopolitische Fragmentierung beeinträchtigt werden.

In ihrer Zwischenprognose vom Winter erwartet die Europäische Kommission für das Jahr 2023 in der EU ein Wirtschaftswachstum von 0,8% und im Euroraum von 0,9%. Für 2024 werden für die EU 1,6% und den Euroraum um 1,5% prognostiziert. Belastend wirken die hohen Energiekosten für Verbraucher und Unternehmen. Nachdem die Inflation in der EU im Jahr 2022 9,2% betragen hatte, wird derzeit mit einem Rückgang auf 6,4% im Jahr 2023 und 2,8% im Jahr 2024 gerechnet. Im Euroraum dürfte sie sich von 8,4% im Jahr 2022 auf 5,6% im Jahr 2023 und 2,5% im Jahr 2024 abschwächen.

Angesichts der zu Jahresbeginn 2023 hohen Teuerung will die Europäische Zentralbank (EZB) ihre Geldpolitik straffen, um die Inflationsrate mittelfristig wieder auf das 2%-Ziel zurückzuführen. Dazu hat der EZB-Rat beschlossen, die Zinsen deutlich und in einem gleichmäßigen Tempo anzuheben. Am 02. Februar 2023 hat die EZB den Leitzins um 50 Basispunkte auf 3,00% heraufgesetzt. In der folgenden Sitzung des EZB-Rates am 16. März 2023 wurde der Leitzins um weitere 0,5 Prozentpunkte auf nunmehr 3,50% erhöht. KfW Research erwartet für das Gesamtjahr 2023, dass die deutsche Inflationsrate gemessen am EU-weit vergleichbaren Verbraucherpreisindex (HVP) bei 5,8% liegen wird, während KfW Research für 2024 nur noch mit 2,1% rechnet.

Neben geopolitischen Unsicherheiten sieht KfW Research auch genuin ökonomische Risiken von Belang. Im Bemühen, die Inflation zurückzuführen, könnte die geldpolitische Straffung durch die Notenbanken stärker ausfallen als erwartet. In der Folge würde der Druck zu fiskalischer Konsolidierung in vielen Ländern zunehmen, Anleiherenditen dürften steigen und zu Bewertungskorrekturen bei Vermögensanlagen führen, unter anderem bei Anleihen und Immobilien.

Realisieren sich diese Buchverluste, können Finanzinstitute in Schieflage geraten und den Finanzsektor in eine Vertrauenskrise stürzen. Dadurch könnte staatliches Eingreifen notwendig werden. So führte der Verkauf eines Anleiheportfolios durch die auf Risikokapital für die Technologiebranche spezialisierte Silicon Valley Bank (SVB) aus dem US-Bundesstaat Kalifornien zu einem Verlust von 1,8 Mrd. US-Dollar. Daraufhin schlossen die Behörden das Kreditinstitut und beschlagnahmten seine Vermögenswerte, um die Einleger zu entschädigen. Am 12. März 2023 hatten die Notenbank Federal Reserve, die Aufsichtsbehörde FDIC und das US-Finanzministerium alle Einlagen der Bank garantiert. Am selben Tag wurde eine ähnliche Ausnahmeregelung für die in New York ansässige Signature Bank angekündigt, nachdem diese ebenfalls von ihrer staatlichen Zulassungsbehörde geschlossen wurde. Durch den Einlagensicherungsfonds und durch zusätzliche Mittel der Federal Reserve sollen die Ansprüche der Einleger sichergestellt werden. Die Aktionäre und bestimmte unbesicherte Schuldner sind allerdings nicht geschützt.

Weil Investoren vermuten, dass auch in den Bilanzen anderer Banken erhebliche Wertberichtigungen zu verbuchen sind, trennten sich Anleger weltweit von Bankaktien. Derzeit ist jedoch noch nicht absehbar, in welchem Umfang vergleichbare

Risiken für Banken in Europa und Deutschland bestehen. Ob der kräftige Zinsanstieg die Stabilität des Finanzsystems gefährdet, bleibt ebenso abzuwarten wie die Reaktion der Notenbanken. In seiner Sitzung am 16. März 2023 hat der EZB-Rat die Anhebung der Leitzinsen um weitere 50 Basispunkte auf 3,50% beschlossen. Am 21./22. März 2023 entschied das Federal Reserve Board, die us-Leitzinsen um 25 Basispunkte auf 5,0% zu erhöhen.

Die deutsche Volkswirtschaft wird im ersten Quartal 2023 leicht zurückgehen und ab dem zweiten Quartal dann zunehmend positive Wachstumsraten vorweisen, prognostiziert das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin). Für das Gesamtjahr rechnet der IWF jedoch nur mit einer Steigerung um 0,1% im Jahr 2023 und um 1,4% im Folgejahr.

Durch den milden Winter flaute die Energiekrise vorübergehend etwas ab. Infolge der sinkenden Energiepreise stieg die Inflation zumindest nicht weiter, verharrt aber auf hohem Niveau. Laut Statistischem Bundesamt sind Waren und Dienstleistungen im Januar und Februar jeweils 8,7% teurer gewesen als vor einem Jahr. Energie kostete im Februar 2023 auf 12-Monats-Sicht 19,1% mehr. Allerdings waren Energieträger im November 2022 noch 31,1% teurer als im Vorjahresmonat gewesen. Dass der Preisanstieg gedämpft wurde, führen die Statistiker unter anderem auf das dritte Entlastungspaket der Bundesregierung zurück.

Mit dem ersten Entlastungspaket waren im Februar 2022 Stromkunden per 01. Juli 2022 von der EEG-Umlage in Höhe von maximal 3,72 Cent je Kilowattstunde befreit worden. Das zweite Entlastungspaket vom Mai 2022 hatte eine auf drei Monate befristete Senkung der Mineralölsteuer bei Kraftstoffen sowie das deutschlandweit gültige 9-Euro-Ticket für den Öffentlichen Personennahverkehr enthalten. Im dritten Entlastungspaket vom September 2022 wurde die Mehrwertsteuer für Gas und Fernwärme für den Zeitraum vom 01. Oktober 2022 bis zum 31. März 2024 von 19% auf 7% gesenkt. In dem Umfang, in dem die Steuersenkung von den Versorgern an die privaten Verbraucher weitergegeben werden, dämpft sie die Preisentwicklung. Zudem übernahm der Bund einmalig für den Monat Dezember 2022 die Voraus- oder Abschlagszahlung für Energie und Wärme. Jedoch ging nur die Soforthilfe bei Direktverträgen mit den Energieversorgern in die Inflationsberechnung für Dezember 2022 ein.

Darüber hinaus wird seit Jahresanfang 2023 der Arbeitspreis pro Kilowattstunde für 80% des Verbrauchs „gedeckt“ auf 12 Cent bei Gas, 9,5 Cent bei Fernwärme und 40 Cent bei Strom. Der Grundpreis ist nicht betroffen. Die Preisbremse hatte in den ersten Monaten jedoch nur einen begrenzten Effekt. Teilweise führte sie sogar zu Preissteigerungen, da Versorger unterhalb der Preisbremse liegende Arbeitspreise anhoben. Wenn wie angestrebt das deutschlandweit gültige Ticket für den Öffentlichen Personennahverkehr zum Preis von 49 € pro Monat eingeführt wird, wird auch davon eine inflationsdämpfende Wirkung ausgehen.

Während dem Preisanstieg bei Energie durch staatliche Maßnahmen begegnet wurde, hatten sich vor allem Nahrungsmittel im Jahresvergleich überdurchschnittlich verteuert. Sie kosteten im Januar 2023 20,2% und im Februar 21,8% mehr als zwölf Monate zuvor. Im Gegensatz dazu stiegen die Wohnungsmieten (ohne Energie) bundesweit betrachtet im Januar und Februar 2023 jeweils moderat um 2,0% verglichen mit den Vorjahresmonaten. Da die Inflation nach wie vor deutlich über dem Zielbereich von 2% liegt, geht das DIW Berlin von weiteren geldpolitischen Straffungen der Europäischen Zentralbank aus, welche die Konjunktur im laufenden Jahr wohl dämpfen werden.

Für die deutsche Wirtschaft bleibt laut DIW Berlin die Lage vorerst eingetrübt. Zum Jahreswechsel dämpften zurückgehende Neuaufträge in der Industrie die Aussichten für 2023, doch sind die Auftragsbücher der Unternehmen in Deutschland noch gut gefüllt. Hatte die hohe Inflation die private Kaufkraft im Weihnachtsgeschäft 2022 gedämpft, hellte sich das Verbrauchervertrauen laut DIW Berlin trotz Reallohnverlusten seit Jahresbeginn wieder etwas auf. Trotzdem werden die Preisentwicklung und die weltwirtschaftliche Entwicklung die deutsche Wirtschaft im Jahr 2023 belasten. Im Januar 2023 setzte das Konjunkturbarometer des DIW Berlin seinen Anstieg auf 95,4 Punkte fort, gab aber im Februar knapp zwei Punkte auf 93,6 Punkte nach. Damit liegt der Wert für das erste Quartal 2023 weiterhin deutlicher unter der neutralen 100-Punkte-Marke.

In ihrem Jahreswirtschaftsbericht erwartet die Bundesregierung für das Jahr 2023 eine leichte Zunahme des Bruttoinlandsprodukts um 0,2%. 2024 soll die Wirtschaft um 1,8% wachsen. Demgegenüber rechnet die staatliche Förderbank KfW nach einer technischen Rezession im Winterhalbjahr und der Rückkehr auf einen flachen Wachstumspfad im Sommer für das Gesamtjahr 2023 mit einer Wachstumsrate des deutschen BIP von -0,3% und für 2024 von 1,0%.

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 Dauer und die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Immobilienwirtschaft können noch nicht vollständig bewertet werden, aber die große Zahl von fliehenden Menschen hat die Nachfrage nach Wohnraum steigen lassen. Auf der anderen Seite sind die Unternehmen gezwungen, neue, stabile Lieferketten aufzubauen. Hohe Rohstoffpreise werden die Inflation voraussichtlich weiter bestimmen.

Bereits im Herbst 2022 dürfte die monatliche Inflationsrate nach Einschätzung von KfW Research ihren Höhepunkt überschritten haben. Seitdem sind die Marktpreise für Energie gesunken und auch die Preisbremsen für Strom, Fernwärme und Erdgas greifen inzwischen. Trotzdem wird die Inflation vor-

erst auf hohem Niveau verharren. Das liegt vor allem daran, dass Güter am Anfang der Wertschöpfungskette sich durch die drastisch gestiegenen Energiepreise verteuert hatten. Diese Kostensteigerung greift seitdem auf die nachgelagerten Produktionsstufen über. In der Folge wird die hohe Teuerung auch die kommenden Lohnabschlüsse prägen. In Kombination mit den Fachkräfteengpässen in zahlreichen Branchen werden Löhne und Dienstleistungspreise stärker steigen. Dies übt weiter hohen Druck auf die Kerninflationsrate (Teuerung ohne Energie und Lebensmittelpreise) aus.

Der inflationsbedingte Kaufkraftverlust, höhere Zinsen und verschärfte Finanzierungsbedingungen werden nach Ansicht von KfW Research den zinsensiblen privaten Wohnbau stark belasten. 2023 könnte es in diesem Segment zum wohl größten realen Einbruch seit rund zwei Jahrzehnten kommen. Erst 2024 sei mit einer Stabilisierung zu rechnen.

Aufgrund stützender Impulse aus den Energiewendeprojekten geht KfW Research bei den Unternehmensinvestitionen grundsätzlich von einem Wachstumskurs aus. Zudem ist von deutlich steigenden Investitionen des Staates auszugehen. Vor allem die Mittel aus dem neuen Sondervermögen Bundeswehr werden zu höheren staatlichen Ausrüstungsinvestitionen führen. Ab Sommer 2023 muss jedoch wieder Gas für den kommenden Winter bevorratet werden. Weil für das Auffüllen der Speicher kein russisches Gas mehr zur Verfügung steht, könnte sich die konjunkturelle Erholung im zweiten Halbjahr 2023 abschwächen.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

Laut den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes werden bis Mitte der 2030er Jahre in Deutschland mindestens 20 Mio. Menschen älter als 67 Jahre sein. Aktuell sind 16,4 Mio. Menschen im Rentenalter. Zwischen 5,8 und 6,7 Mio. Personen werden Mitte der 2030er Jahre das 80. Lebensjahr überschritten haben. Die bis dahin relativ stabile Zahl der Hochaltrigen wird ab Mitte der 2030er Jahre jedoch massiv zunehmen. Demgegenüber sinkt die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren.

Gehören dieser Gruppe aktuell 51,4 Mio. Menschen an, so würde deren Zahl bis Mitte der 2030er Jahre bei niedriger Nettozuwanderung um 4,8 Mio. Personen sinken. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde diese Gruppe Mitte der 2030er Jahre 1,6 Mio. Personen weniger zählen.

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

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

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

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Die Aktivitäten auf den deutschen Immobilienmärkten werden im Jahr 2023 maßgeblich vom Zinsniveau geprägt sein. Angesichts der hohen Inflation wird die Europäische Zentralbank solange einen restriktiven Kurs fahren, bis sie einen deutlichen Rückgang der Inflation in Richtung ihres 2%-Ziels feststellen wird. Die steigenden Finanzierungskosten führen im Allgemeinen zu einem niedrigeren Preisniveau bei Immobilieninvestments. Frühestens wenn sich die Teuerungsrate wieder dem Zielkorridor annähert, sind die Voraussetzungen für sinkende Zinssätze geschaffen. Erst dann wird ein neuer Immobilienzyklus beginnen können.

Im aktuellen Deutschland Real Estate Market Outlook 2023 identifiziert CBRE drei große Herausforderungen, die den Immobilien-Investmentmarkt derzeit prägen: unterschiedliche Preiserwartungen auf Käufer- und Verkäuferseite, die Furcht vor einer Rezession und die Verschärfung der Kreditvergabebedingungen. Durch die höheren Finanzierungskosten und gestiegenen Renditen bei Alternativenanlagen wächst der Druck auf die Immobilienpreise. CBRE erwartet, dass der Aufwärtsdruck bei den Immobilienrenditen in der ersten Jahreshälfte 2023 weiter bestehen bleibt, wenngleich sich die Dynamik tendenziell etwas abschwächen dürfte. Da die Gesamtfinanzierungskosten teilweise weit oberhalb des gegenwärtigen Renditeniveaus liegen, lassen sich aus Sicht von CBRE Immobilieninvestments ohne weitere Preiskorrektur nur schwerlich rechtfertigen.

Angesichts der aktuellen Marktbedingungen sind die Investoren mehr an Einzelobjekten als an Immobilienportfolios interessiert. Abgesehen von den erschwerten Finanzierungsbedingungen nehmen die Prüf- und Entscheidungsprozesse gerade bei großvolumigen Transaktionen deutlich mehr Zeit in Anspruch.

Trotz des wirtschaftlichen Gegenwinds bestehen laut CBRE auch zahlreiche Chancen am Immobilienmarkt. Dazu gehören die Umsetzung von ESG-Strategien auf Seiten der Investoren und Nutzer sowie die fortschreitende digitale Transformation in allen Wirtschaftssektoren. Vermieter von Büroimmobilien müssen attraktive Lösungen für hybrides Arbeiten bieten. Ressourcenschonendes Bauen wird ebenso an Bedeutung gewinnen wie die zielgruppenadäquate Umnutzung von Bestandsimmobilien in bezahlbaren Wohnraum.

Durch das weitere Austarieren der Preisvorstellungen auf Käufer- und Verkäuferseite erwartet CBRE in den kommenden Monaten noch keine Belebung des Transaktionsmarktes. Ein neues Preisniveau könnte sich etwa zur Jahresmitte einstellen. Dann dürfte der Markt wieder an Dynamik gewinnen. Für das Gesamtjahr 2023 rechnet CBRE mit einem Transaktionsvolumen von bis zu 55 Mrd. €, wovon gut ein Viertel auf den Bereich des institutionellen Wohnens entfallen könnte.

Büroimmobilienmarkt

Ungeachtet der Diskussionen rund um das Thema Homeoffice sind Büroimmobilien laut CBRE weiterhin die bei Investoren am stärksten nachgefragte Nutzungsart. Vor allem stabile Flächenumsätze und weiter steigende Mieten sprechen für diese Assetklasse. Gefragt sind allerdings moderne, flächen- und energieeffiziente Immobilien in zentralen Prime-Lagen oder in Bestandsimmobilien mit Wertsteigerungspotenzial im Hinblick auf eine Manage-to-ESG-Strategie.

Im Bürosegment sind die größten Preisabschläge bei Value-Add-Immobilien zu erwarten. Ein deutlich höheres Interesse registriert CBRE an opportunistischen Produkten. Investoren schauen sich auch verstärkt nach Distressed Assets und Non-Performing Loans um, wenngleich im Jahr 2023 überwiegend Value-Add- und Core-Investmentstrategien im Fokus deutscher Investoren stehen werden.

Die deutschen Vermietungsmärkte müssen sich in einem herausfordernden Umfeld behaupten. Die zu Jahresanfang vorliegenden Konjunkturdaten sowie die von CBRE erhobenen neuen Anfragen für Büroflächen deuten für das erste Halbjahr 2023 auf eine gedämpfte Nachfrageentwicklung hin. Gleichwohl erwartet CBRE keine ausgeprägte Rezession mit tieferen Einschnitten in die Büroflächennachfrage, sondern rechnet für das Gesamtjahr 2023 mit einem Flächenumsatz von knapp 2,6 Mio. qm. Das entspräche dem Niveau der beiden Vorjahre.

Die Bedeutung von New Work und ESG werden laut CBRE für die Nachfrager wichtiger. Im aktuellen wirtschaftlichen Umfeld wird von den Nutzern vor allem auf Kosteneffizienz bei der Wahl und Gestaltung der Büroflächen geachtet. Auch Mitarbeiterzufriedenheit und -produktivität bleiben vor dem Hintergrund der Gewinnung und Bindung qualifizierten Personals weit oben auf der Agenda. Hybride Arbeitsweisen können teilweise eine drastische Reduktion des Flächenbedarfs und tendenziell kürzere Mietvertragslaufzeiten zur Folge haben. Umso wichtiger wird eine gute Anbindung an den Öffentlichen Personennahverkehr. Zudem wird ESG-Kriterien, aufgrund regulatorischer Vorgaben und auch im Hinblick auf steigende Energiekosten, eine größere Bedeutung beigemessen. Trotz eines schwierigen makroökonomischen und geopolitischen Umfelds sind 40% der von CBRE befragten deutschen Investoren bereit, für ESG-konforme Büroflächen ein Premium zu bezahlen – teilweise sogar mit einem deutlichen Aufschlag.

Angesichts der durch die Zinsentwicklung gebremsten Neubautätigkeit erwartet CBRE für die Top-Objekte und Projekte mit ESG-Nachhaltigkeitszertifizierungen teils stark steigende Angebots- und Abschlussmieten, während die Mietpreise für ältere Bestandsobjekte in schlechteren Lagen unterdurchschnittlich wachsen oder mitunter sogar sinken. Folglich kann es im Jahr 2023 dazu kommen, dass sich die Leerstandsentwicklung von den Büromieten entkoppelt. Prognosen von CBRE zufolge werden die Spitzenmieten bis Ende 2027 inflationsbereinigt im Durchschnitt um 2,6% p.a. zulegen.

Wohnimmobilienmarkt

Die abrupte Zinswende hatte die Dynamik des deutschen Wohnungsmarktes im Jahresverlauf 2022 sukzessive gebremst. Zumindest im ersten Halbjahr 2023 wird sich diese Entwicklung nach Einschätzung von CBRE noch fortsetzen. Vor allem für Fixed-Income-Investoren sind Wohnimmobilien weniger attraktiv geworden, nachdem sie über Jahre als eine besser verzinsten Alternative zu festverzinslichen Staatsanleihen gesucht waren.

Demgegenüber müssen viele Bestandhalter auslaufende Kredite refinanzieren. Um die gestiegenen Zinskosten auszugleichen, erwartet CBRE, dass insbesondere börsennotierte Wohnungsunternehmen ihr Portfolio bereinigen und nicht mehr strategiekonforme Objekte verkaufen werden. Diese Verkäufe sind in peripheren Lagen teilweise mit nicht zu unterschätzenden Preisabschlägen realisiert worden. Zugleich wächst das Interesse internationaler Investoren an deutschen Wohnimmobilien wieder, was unter anderem dem günstigen Wechselkurs zum Beispiel zum US-Dollar geschuldet ist.

Insgesamt erwartet CBRE für das erste Halbjahr 2023 ein ruhiges Transaktionsgeschehen, weil Käufer und Verkäufer die Entscheidungen der Europäischen Zentralbank abwarten. Wenn sich die Inflationsrate wieder dem Zielpfad von 2% nähert, wird auch das Transaktionsgeschehen wieder Fahrt aufnehmen. Dann sollten auch große institutionelle Investoren wieder verstärkt als Käufer am Markt in Erscheinung treten. Im Fokus könnten dann auch verstärkt ESG-konforme Quartiere sowie neugebaute Quartiere für Mikrowohnen und Studentisches Wohnen stehen.

Neben steigenden Zinsen haben laut CBRE auch Engpässe bei der Versorgung mit Baumaterial, Fachkräftemangel auf den Baustellen und zunehmende Auflagen zur CO₂-Reduktion bei Gebäuden die Rentabilität von Wohnungsinvestments belastet. Um das Ziel von jährlich 400.000 neugebauten Wohnungen zu erreichen, hatte die Regierungskoalition den linearen AfA-Satz auf 3% pro Jahr erhöht und eine zeitlich befristete Sonderabschreibung von 4% für den Mietwohnungsneubau eingeführt. Zudem soll der bürokratische Aufwand reduziert werden, in dem bis Ende des Jahres 2023 überall in Deutschland Bauanträge digital gestellt werden können. Geplant ist außerdem, die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einzuführen und den gewerkschaftlichen Wohnungsbau stärker zu fördern.

Im Zuge des zurückgehenden Wohnungsneubaus, insbesondere auch bei Ein- und Zweifamilienhäusern, sowie der verstärkten Migration wird der Nachfragedruck auf dem Mietwohnungsmarkt kurz- und mittelfristig zunehmen. Dadurch werden die Mieten tendenziell steigen. Aufgrund gestiegener Nebenkosten, vor allem für Energie, sinkt insgesamt die Erschwinglichkeit von Wohnraum für alle Haushalte, deren Einkommen nicht signifikant steigen wird. Laut CBRE planen Menschen, die in den nächsten Jahren umziehen wollen, mehrheitlich, in eine Mietwohnung zu ziehen. Dabei können sich viele Haushalte vorstellen, nicht in eine teure Metropole, sondern in die gut angebundenen, aber preiswerteren Regionen im weiteren Umland zu ziehen.

4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Die Prognose für GATEWAY basiert auf einer internen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken. Darüber hinaus werden in die Prognose die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die für Immobilienunternehmen relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren mit einbezogen. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt.

Aufgrund der herausfordernden Marktbedingungen und einer erheblich reduzierten Transaktionsgeschwindigkeit, insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds, erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2023 ein EBIT adjusted von 5–15 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –10–0 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die zukünftig geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung. Aufgrund der prognostizierten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV aus.

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

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

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

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

Nach Abschlusserstellung werden Jahres- und Konzernabschluss gemeinsam mit dem 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 des Konzerns. Die Geschäftsleitung stellt schriftliche Grundsätze für die Gesamtrisikosteuerung und für bestimmte Bereiche wie z.B. Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko oder Liquiditätssteuerung bereit.

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

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken 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 den Konzern grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien und aus Projektfinanzierungen. 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 Konzerns mieten oder erworben haben.

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Sonstige finanzielle Vermögenswerte bestehen vor allem aufgrund der im Vorjahr vorgenommenen Anteilsveräußerungen und in diesem Zusammenhang entstandenen Verkäuferdarlehensforderungen. Im Geschäftsjahr wurden hieraus bereits wesentliche Zahlungen 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. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen. Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

FINANZIERUNGSRISIKO

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

Ebenso ist bei auslaufenden Krediten, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, die zum Teil nur kurzfristig erfolgt und regelmäßig prolongiert werden muss, eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. nicht zu diesen oder zu anderen Konditionen möglich ist.

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 2022 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 2022 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 94,72% 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 liegen in der Zuständigkeit des Aufsichtsrates. Die-

ser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich §84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

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

BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON AKTIEN

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

Genehmigtes Kapital

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 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 Ausgabebetrags 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, sinnge-

mäßiger 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.



KONZERNABSCHLUSS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

—

- 62 — Konzernbilanz
- 64 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 65 — Konzerneigenkapitalsveränderungsrechnung
- 66 — Konzernsegmentberichterstattung
- 68 — Konzernkapitalflussrechnung

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

- 124 — **Versicherung der gesetzlichen Vertreter**
- 125 — **Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers**

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

KONZERNBILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2022

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	9.789	16.118
Sachanlagen	6.2	4	753
Renditeimmobilien	6.3	271.170	286.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	0	11
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	142	247
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	5.946	24.541
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	2.234	2.374
Latente Ertragsteuerforderungen	6.12	10.270	12.202
		299.555	342.706
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.5	881.989	747.189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	1.916	418
Laufende Ertragsteuerforderungen	6.19	2.140	3.813
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	165.042	125.151
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	71.957	70.079
Liquide Mittel	6.7	8.951	16.457
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.8	0	43.800
		1.131.995	1.006.907
		1.431.550	1.349.613

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.9	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.9	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.9	573.257	605.879
Nicht beherrschende Anteile		8.159	7.273
		379.049	410.785
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.10	383.841	186.658
Latente Ertragsteuerschulden	6.12	46.370	53.552
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.11	1.144	1.130
		431.355	241.340
Kurzfristige Schulden			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.10	432.020	501.028
Laufende Ertragsteuerschulden	6.19	5.824	5.851
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.11	154.466	162.565
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.11	27.237	26.912
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.11	1.599	1.132
		621.146	697.488
		1.431.550	1.349.613

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

in Tsd. €	Anhang	2022			2021		
		Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	6.13	10.331	0	10.331	12.128	10.252	22.380
Bestandsveränderungen	6.14	112.420	0	112.420	66.765	6.824	73.589
Sonstige betriebliche Erträge	6.17	14.204	0	14.204	4.253	28.292	32.545
Gesamtleistung		136.955	0	136.955	83.146	45.368	128.514
Materialaufwand	6.15	-79.425	0	-79.425	-44.226	-12.563	-56.789
Personalaufwand	6.16	-5.168	0	-5.168	-5.418	-1.677	-7.095
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.3/6.8	-18.096	0	-18.096	67.688	0	67.688
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.1/6.2	-7.252	0	-7.252	-826	-35	-861
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.17	-8.634	0	-8.634	-9.505	-16.673	-26.178
Betriebsergebnis		18.380	0	18.380	90.859	14.420	105.279
Zinserträge	6.18	8.340	0	8.340	6.933	-105	6.828
Zinsaufwendungen	6.18	-60.599	0	-60.599	-38.187	-3.856	-42.043
Übriges Finanzergebnis		-12	0	-12	92	0	92
Finanzergebnis		-52.271	0	-52.271	-31.162	-3.961	-35.123
Ergebnis vor Ertragsteuern		-33.891	0	-33.891	59.697	10.459	70.156
Ertragsteuern	6.19	2.224	0	2.224	-15.361	-94	-15.455
Konzernergebnis		-31.667	0	-31.667	44.336	10.365	54.701
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis		-31.667	0	-31.667	44.336	10.365	54.701
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.1	-32.622	0	-32.622	40.438	10.476	50.914
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		955	0	955	3.898	-111	3.787
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	7.1	-0,17	0	-0,17	0,22	0,05	0,27
Ergebnis je Aktie (verwässert)		-0,17	0	-0,17	0,22	0,05	0,27

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis				
Stand 01.01.2021		186.764	-389.131	557.411	355.044	4.776	359.820	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	50.914	50.914	3.787	54.701	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	-2.446	-2.446	-1.290	-3.736	
Stand 01.01.2022		186.764	-389.131	605.879	403.512	7.273	410.785	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	-32.622	-32.622	955	-31.667	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsbesitzes	6.9	0	0	0	0	-69	-69	
Stand 31.12.2022		186.764	-389.131	573.257	370.890	8.160	379.049	

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG DER GATEWAY DER REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

	2022				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohnimmobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	9.537	0	794	0	10.331
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	632	0	0	-632	0
Umsatzerlöse	10.169	0	794	-632	10.331
Gesamtleistung	11.334	61.328	72.717	-8.424	136.955
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-31.226	10.237	47.199	-7.830	18.380
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-18.096	0	0	0	-18.096
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-265	0	0	0	-265
Wertberichtigungen	-6.987	0	0	0	-6.987
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	0	0	0	0
EBIT adj.	-31.226	10.237	47.199	-7.829	18.380
Zinserträge	18.419	0	708	-10.787	8.340
Zinsaufwendungen	-13.642	-10.000	-47.744	10.787	-60.599
Ertragsteuern	4.904	91	-4.997	2.226	2.224
Segmentvermögen	684.933	243.783	754.098	-261.053	1.421.761
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	80	0	0	0	80
Segmentsschulden	362.614	242.450	694.422	-246.985	1.052.501

Vergleiche auch Anhangangabe Nr. 5

	2021				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	9.422	37	2.669	0	12.128
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	715	0	0	-715	0
Umsatzerlöse	10.137	37	2.669	-715	12.128
Gesamtleistung	12.121	35.603	43.737	-8.315	83.146
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	63.354	8.777	26.374	-7.646	90.859
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	67.688	0	0	0	67.668
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-826	0	0	0	-826
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	0	0	0	0
EBIT adj.	63.354	8.777	26.374	-7.646	90.859
Zinserträge	15.231	18	1.580	-9.896	6.933
Zinsaufwendungen	-11.776	-8.440	-26.988	9.017	-38.187
Ertragsteuern	-15.812	-615	-1.516	2.582	-15.361
Segmentvermögen	703.083	179.000	683.906	-216.376	1.349.613
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	11	0	0	0	11
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	102.025	0	0	0	102.025
Segmentsschulden	359.183	177.995	609.651	-207.911	938.828

Im Vorjahr wurde die Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften veräußert und in diesem Zuge zum Stichtag als aufgebener Geschäftsbereich behandelt. Da weder IFRS 8 noch IFRS 5 Regelungen bzgl. der Behandlung von aufgegebenen Geschäftsbereichen umfassen, wurden diese in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt. Die in der Konzernspalte in Verbindung mit der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Werte je Positionen entsprechen daher den in der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Werten entfallend auf die fortgeführten Geschäftsbereiche.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

in Tsd. €	Anhang	2022	2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		-31.667	54.701
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6.1	65	81
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.2	274	780
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	15.496	-62.407
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)		2.600	-5.281
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften		0	1.120
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	284	-66
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-9.207	8.267
Wertminderungen (Impairments)		6.913	0
Steueraufwendungen		-2.224	15.455
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		26	-4
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		0	-27.954
Netto-Finanzierungsaufwendungen		52.258	35.213
Veränderungen bei:			
Vorräte		-124.710	-102.517
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-1.675	-1.928
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		-11.079	-2.372
Nicht finanzielle Vermögenswerte		5.415	-16.174
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-12.132	14.467
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		467	-6.675
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-1.068	17.892
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden		0	4.250
Gezahlte Zinsen		-24.057	-16.927
Erhaltene Ertragsteuern		2.280	138
Gezahlte Ertragsteuern		-3.662	-1.249
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-135.403	-91.190
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte (Immobilien)		41.200	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-206	-10.534
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-83	-145
Erwerb von Sachanlagen		-107	-186
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		0	-29.491
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		85	2.487
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		0	106.410
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)		0	-119
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		40.889	68.422
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		187.482	76.696
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-348	-431
Sonstige Eigenkapitalmaßnahmen		0	-1.500
Rückzahlungen von Darlehen		-100.126	-86.090
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		87.008	-11.324
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		-7.506	-34.092
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	2.20	8.951	16.457



KONZERNANHANG

DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 758 Mio. € (zum 30. Dezember 2022) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 31. Dezember 2022) inklusive der gesicherten Pipeline über 6 Mrd. €.

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

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

Der Konzernabschluss wurde am 27. April 2023 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 27. April 2023 zur Offenlegung genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 wurde nach den zum 31. Dezember 2022 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS, einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die handelsrechtlichen Vorgaben nach §315e Abs. 1 HGB berücksichtigt worden.

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

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

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

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

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

A. IM GESCHÄFTSJAHR ERSTMALS ANZUWENDE- DE NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt
Änderungen an IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018–2020
Änderungen an IFRS 3	„Unternehmenszusammenschlüsse“: Verweis auf Rahmenkonzept 2018
Änderungen an IAS 37	„Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung
Änderungen an IFRS 16	„Sachanlagen“: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung

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

B. NICHT ANGEWENDETE STANDARDS UND INTER- PRETATIONEN (VERÖFFENTLICHT, ABER NOCH NICHT VERPFLICHTEND ANZUWENDEN BZW. ZUM TEIL IN DER EU NOCH NICHT ANZUWENDEN)

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungsänderungen	01.01.2023
Änderungen zu IAS 12	Ertragsteuern: Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17	01.01.2023
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig sowie langfristige Verbindlichkeiten mit Convenants	01.01.2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit kein Sale-and-Lease-Back	01.01.2024

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

2.3 GRUNDLAGEN DER KONSOLIDIERUNG

A. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

i. Unternehmenserwerbe

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

ii. Tochterunternehmen

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

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

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

iii. Nicht beherrschende Anteile

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

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

iv. Verlust der Beherrschung

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

v. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

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

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

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

Der Anteil des Konzerns an Gewinnen und Verlusten von assoziierten Unternehmen wird vom Zeitpunkt des Erwerbs an in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst. Die kumulierten Veränderungen nach Erwerb werden mit dem Beteiligungsbuchwert verrechnet. Wenn der Verlustanteil des Konzerns

an einem auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen dem Anteil des Konzerns an diesem Unternehmen inklusive anderer ungesicherter Forderungen entspricht bzw. diesen übersteigt, erfasst der Konzern keine weiteren Verluste, es sei denn, er ist für das Unternehmen Verpflichtungen eingegangen oder hat für das Unternehmen Zahlungen geleistet.

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

vi. Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis der GATEWAY umfasste in der Berichtsperiode 2022 neben der Gateway Real Estate AG 80 (Vj. 80) Tochterunternehmen. Davon haben 76 (Vj. 76) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 4 (Vj. 4) im Ausland.

Zum 31. Dezember 2022 war unverändert zum Vorjahr noch ein assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 6.4.

Für die in den Konzernabschluss einbezogenen Tochtergesellschaften entspricht der Abschlussstichtag dem des Mutterunternehmens. Die in den Konzernabschluss einbezogenen Personenhandelsgesellschaften sind nach §264b HGB von den für Kapitalgesellschaften geltenden Aufstellungs-, Prüfungs- und Offenlegungspflichten für Jahresabschluss und Lagebericht befreit.

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

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

C. VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES Erwerb der Anteile an der Baufeld 23 GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 08. Juli 2021 erfolgte zum 19. April 2022 der Nutzen-Lasten-Wechsel für 89,9% der Geschäftsanteile an der Gesellschaft Baufeld 23 GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 22.475 €, bezahlt in bar. Die Gesellschaft wird zum 30. Juni 2022 erstmals konsolidiert. Hierbei wurden flüssige Mittel von 106 Tsd. € übernommen. Außerdem sind im Wesentlichen Vorräte von 8.352 Tsd. € und Finanzverbindlichkeiten von 8.374 Tsd. € übergegangen.

Liquidation Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH

Mit Eintragung in das Handelsregister am 20. Januar 2022 wurde die Liquidation der Gesellschaft Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH beendet. Die Gesellschaft ist am 20. Januar 2022 erloschen und auf die Gesellschaft Gateway Residential GmbH angewachsen.

2.4 FUNKTIONALE WÄHRUNG

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

2.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A. GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

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

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

B. SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

2.6 SACHANLAGEN

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

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

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

2.7 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

Zur Beurteilung der Wertminderung werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (zGE) zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der bei einem Unternehmenszusammenschluss erworben wurde, wird den zGES oder Gruppen von zGES zugeordnet, von denen

erwartet wird, dass sie einen Nutzen aus den Synergien des Zusammenschlusses ziehen.

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes oder einer zGE entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Der Konzern bestimmt grundsätzlich den jeweiligen erzielbaren Betrag zunächst als Nutzungswert und vergleicht diesen mit den entsprechenden Buchwerten (einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte). Die zGES entsprechen grundsätzlich den einzelnen Projekten bzw. Immobilien.

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

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

Der Nutzungswert zum 30. September für den Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwertes wird durch Diskontierung der erwarteten künftigen Cashflows aus der fortgeführten Nutzung der zGES mit einem risikoadjustierten Zinssatz ermittelt. Die zukünftigen Cashflows werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Durchführung des Wertminderungstests gültigen, vom Management verabschiedeten mittelfristigen 5-Jahres-Planung bestimmt. Diese Planung basiert auf Erwartungen im Hinblick auf zukünftige Marktanteile, die allgemeine Entwicklung der jeweiligen Märkte sowie die Profitabilität der Projekte und deren Laufzeit. Die gerundeten, spezifisch für die jeweilige Gruppe von zGES ermittelten, zur Diskontierung der Cashflows herangezogenen risikoadjustierten Zinssätze basieren auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten und betragen 4,93% (Vj. 4,35%) nach Steuern für die Gruppe von zGES „Bestandsimmobilien“ und 6,17% (Vj. 5,30%) nach Steuern für die Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“.

Deren Ermittlung erfolgt auf Basis des Capital-Asset-Pricing-Modells unter Berücksichtigung der aktuellen Markterwartungen. Zur Ermittlung des risikoadjustierten Zinssatzes für Zwecke des Wertminderungstests werden spezifische Peer-Group-Informationen für Beta-Faktoren, Kapitalstrukturdaten sowie der Fremdkapitalkostensatz verwendet. Die Ermittlung des erzielbaren Wertes ist gemäß IFRS 13 der Hierarchiestufe 3 (siehe Anhangangabe 3.3 Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7) der Bewertungskategorien für die Ermittlung beizulegender Zeitwerte zuzuordnen. Darüber hinaus werden verschiedene Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Diese zeigen, dass auch bei gegenüber der ursprünglichen Planung ungünstigen Prämissen für zentrale Einflussfaktoren kein Wertminderungsbedarf besteht.

Ist der Nutzungswert niedriger als der Buchwert, wird zur Bestimmung des erzielbaren Betrags zusätzlich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

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

2.8 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

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

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

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

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen sich der Konzern beim erstmaligen Ansatz unwiderruflich dafür entschieden hat, sie in dieser Kategorie auszuweisen.
- Schuldtitel, bei denen die vertraglichen Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl die Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows als auch im Verkauf finanzieller Vermögenswerte besteht.

Derartige finanzielle Vermögenswerte und Schuldtitel liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – im Konzern nicht vor.

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

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

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

Eingebettete Derivate in strukturierten Verträgen, die einen Basisvertrag enthalten, der einen finanziellen Vermögenswert nach IFRS 9 darstellt, werden nicht separiert. Vielmehr wird der strukturierte Vertrag insgesamt nach IFRS 9 klassifiziert.

Eingebettete Derivate in strukturierten Verträgen, die einen Basisvertrag enthalten, der entweder eine finanzielle Verbindlichkeit darstellt oder einen Vermögenswert, der nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fällt, müssen vom Basisvertrag unter bestimmten Umständen getrennt werden. Dies trifft zu, wenn

- die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind,
- ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Vertragsbedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde und der zusammengesetzte Vertrag nicht zum Fair Value mit Wertänderungen im Periodenergebnis bewertet wird.

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

ferungen und Leistungen ohne wesentliche Finanzierungs-komponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

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

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

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

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

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

2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

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

Der Konzern nimmt grundsätzlich an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es entweder unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtungen vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass dieser auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) zurückgreifen muss, oder wenn der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist.

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

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

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

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

2.11 VORRÄTE

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

Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ werden Wohngebäude und Quartiere in den Top-9-Städten in Deutschland (d.h. Berlin, Dresden, Köln, Frankfurt am Main und in ausgewählten Metropolregionen) entwickelt.

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

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

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Zum Stichtag liegt der Nettoveräußerungswert bei allen Vorratsimmobilien über den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sodass keine Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorzunehmen sind.

Der Großteil der gegenwärtigen Vorratsimmobilien wird nicht innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert. Dies geht einher mit der Tatsache, dass Immobilienentwicklungen in der Regel mehrere Jahre andauern. Der genaue Betrag kann jedoch nicht angegeben werden, da es bei einigen Vorratsimmobilien insbesondere in Verbindung mit Forward Sales unsicher ist, ob diese schon in 2023 oder später vorgenommen werden.

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

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

2.12 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

2.13 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

Die finanziellen Verbindlichkeiten des Konzerns werden grundsätzlich als zu fortgeführten Anschaffungskosten klassifiziert. Sie enthalten lediglich Verbindlichkeiten aus der Aufnahme von Darlehen und Anleihen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten. Bei ihrem erstmaligen Ansatz werden diese finanziellen Verbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert unter Berücksichtigung

sichtigung von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet; jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (unter Berücksichtigung von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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

Bei Zugang von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt eine Untersuchung auf abspaltungspflichtige eingebettete Derivate. Im Kontext der GATEWAY sind dies insbesondere in Anleihen oder Darlehensverträgen eingebettete Kündigungsoptionen in Verbindung mit Mindestverzinsungen. Liegt ein abspaltungspflichtiges eingebettetes Derivat vor, so erfolgt im Zugangszeitpunkt eine ergebnisneutrale Abspaltung der eingebetteten Kündigungsrechte aus der Basisschuldkomponente und zeitgleich ein Ansatz als derivativer Vermögenswert und derivative Verbindlichkeit. Die vom Basisvertrag separierten, derivativen Finanzinstrumente sind der Kategorie FVtPL zuzuordnen und werden entsprechend ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Die Bewertung der eingebetteten Derivate erfolgt mittels finanzmathematisch anerkannten Optionspreismodellen.

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

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

2.14 FREMDKAPITALKOSTEN

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

In der aktuellen Berichtsperiode wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 42.705 Tsd. € (Vj. 31.214 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. Analog dem Vorjahr konnten die im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Fremdkapitalkosten der Herstellung direkt zugeordnet und aktiviert werden.

2.15 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

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

LAUFENDE STEUERN

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

LATENTE STEUERN

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

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

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

2.16 ERTRAGSREALISATION

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

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

IFRS 15 definiert einen Vertrag als eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Verträge können

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

Die Umsatzerlöse werden gemäß der Erfüllung der bestehenden Leistungsverpflichtungen zu einem Zeitpunkt oder über den Zeitraum erfasst. Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse über einen Zeitraum, sofern die Voraussetzungen für einen zeitraumbezogenen Kontrollübergang gemäß IFRS 15.35 (a)–(c) erfüllt werden. Wird die Leistungsverpflichtung nicht über einen Zeitraum erfüllt, so erfüllt der Konzern die Leistungsverpflichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt. Eine Leistungsverpflichtung wird durch die Übertragung der Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung erfüllt. Unter Verfügungsgewalt wird in diesem Zusammenhang die Möglichkeit verstanden, die Verwendung des Gutes oder der Dienstleistung zu bestimmen und dabei den wesentlichen Nutzen selbst zu vereinnahmen.

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

als sonstige betriebliche Erträge bzw. Aufwendungen ausgewiesen. Die realisierten Erlöse entsprechen dem vertraglich vereinbarten Transaktionspreis. Die Gegenleistung ist in der Regel nach Übergang der Renditeimmobilie fällig.

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

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrunde liegenden Mietverträgen definiert und beinhaltet keine variablen Gegenleistungen oder Finanzierungskomponenten. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Erträge aus der Vermietung werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Im Gegensatz zu den Erlösen aus den Betriebskosten (Nicht-Leasingkomponente) fällt der Vertragsbestandteil der Netto-Kaltmiete als Leasingverhältnis nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Zudem werden die Erlöse aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten gemäß IFRS 15.35(a) zeitraumbezogen erfasst, da dem Mieter der Nutzen aus der Dienstleistung gleichzeitig mit seiner Erbringung durch den Vermieter zufließt. Der Ausweis der Nebenkostenabrechnungen erfolgt gemäß IFRS 15 brutto, da GATEWAY für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und als Prinzipal agiert.

GATEWAY erbringt zudem Dienstleistungen in Form von Geschäftsbesorgungsverträgen. Der Leistungsgegenstand umfasst im Wesentlichen die kaufmännische Abwicklung sowie kaufmännische Betreuung von Bauprojekten, insbesondere bei der Planung, Entwicklung und Vermietung von Projektgrundstücken. Die Geschäftsbesorgungsverträge beinhalten verschiedene Meilensteine, an denen der Fertigstellungsgrad

gemessen wird. Mit dem Erreichen eines vertraglich definierten Meilensteins überträgt der Konzern die Verfügungsgewalt über den Teilabschnitt und erlangt einen unbedingten Zahlungsanspruch auf die Gegenleistung. Der Transaktionspreis beinhaltet keine variablen Preisbestandteile und die Zeitspanne zwischen der Erbringung der Dienstleistung und der Zahlung ist kleiner als ein Jahr. Die Umsatzerlöse aus Dienstleistungsverträgen werden zeitraumbezogen erfasst, da dem Kunden der Nutzen aus der Dienstleistung zufließt, während diese erbracht wird. Diese Einschätzung beruht auf dem Tatbestand, dass ein anderes Unternehmen die bisherigen Leistungen im Wesentlichen nicht erneut erbringen müsste, wenn dieses andere Unternehmen die verbleibenden Leistungsverpflichtungen gegenüber dem Kunden erfüllen würde. Der Leistungsfortschritt wird auf Basis der Output-basierten Methode gemessen und beruht auf den Meilensteinen sowie den dazugehörigen Honoraren und vermittelt somit ein getreues Bild der Übertragung der Verfügungsgewalt.

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

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

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

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

2.17 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

KURZFRISTIG FÄLLIGE LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

Verpflichtungen aus kurzfristig fälligen Leistungen an Arbeitnehmer werden als Aufwand erfasst, sobald die damit verbundene Arbeitsleistung erbracht wird. Eine Schuld ist für den erwartungsgemäß zu zahlenden Betrag zu erfassen, wenn der Konzern gegenwärtig eine rechtliche oder faktische Verpflichtung hat, diesen Betrag aufgrund einer vom Arbeitnehmer erbrachten Arbeitsleistung zu zahlen und die Verpflichtung verlässlich geschätzt werden kann. Verbind-

lichkeiten für Löhne und Gehälter inklusive nicht-monetärer Leistungen, für den Jahresurlaub und auflaufende Krankheitstage, die voraussichtlich innerhalb von zwölf Monaten nach Geschäftsjahresende, in dem die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter die Leistungen erbracht haben, vollständig erfüllt werden, werden zum Ende der Berichtsperiode angesetzt und mit den Beträgen bewertet, die voraussichtlich zur Begleichung der Verpflichtung zu zahlen sind.

LEISTUNGEN AUS ANLASS DER BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSES

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

2.18 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

a) Als Leasingnehmer

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

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

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

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

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

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

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

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

b) Als Leasinggeber

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

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

2.19 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSCHÜTTUNGEN

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

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

2.20 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Die in der Überleitung vom Konzerngesamtergebnis zum Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesenen sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge entstanden vor allem im Zusammenhang mit nicht zahlungswirksamen Veränderungen von sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten und Vorräten. Im Vorjahr wurden diese noch aufgrund des nicht vollzogenen Anteilsverkaufs der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) ausgewiesen. Die damit zusammenhängende noch nicht zahlungswirksame Vertragsstrafe in Höhe von 16.000 Tsd. € ist in den Veränderungen der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten.

Zwischen den beiden Posten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ und „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ kam es im Vorjahr zu einer nicht zahlungswirksamen Verrechnung in Höhe von 10.319 Tsd. €.

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

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	2022	2021
Bilanz zum 01. Januar	687.686	605.994
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	187.482	76.697
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-100.126	-86.090
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	87.356	-9.393
Veränderung aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	0	21.464
Umgliederung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	53.881
Zinsaufwendungen	56.627	42.043
Gezahlte Zinsen	-24.057	-16.927
Sonstige Änderungen	8.249	-9.376
Gesamte sonstige Änderungen	40.819	15.740
Bilanz zum 31. Dezember	815.861	687.686

2.21 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

2.22 AUFGEBEBENER GESCHÄFTSBEREICH

Ein aufgebobener Geschäftsbereich ist ein Bestandteil des Konzerngeschäfts, dessen Geschäftsbereich und Cashflows vom restlichen Konzern klar abgegrenzt werden können und der

- einen gesonderten, wesentlichen Geschäftszweig oder geografischen Geschäftsbereich darstellt,
- Teil eines einzelnen, abgestimmten Plans zur Veräußerung eines gesonderten, wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs ist oder
- ein Tochterunternehmen darstellt, das ausschließlich mit der Absicht einer Weiterveräußerung erworben wurde.

Eine Einstufung als aufgebobener Geschäftsbereich geschieht bei Veräußerung oder sobald der Geschäftsbereich die Kriterien für eine Einstufung als zur Veräußerung gehalten erfüllt, wenn dies früher der Fall ist.

Wenn ein Geschäftsbereich als aufgebobener Geschäftsbereich eingestuft wird, wird die Gesamtergebnisrechnung des Vergleichsjahres so angepasst, als ob der Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an aufgegeben worden wäre.

Entsprechend dem üblichen Vorgehen bei der Konsolidierung wurden die konzerninternen Erträge beim leistenden Geschäftsbereich und die gegenüberstehenden internen Aufwendungen bei dem erhaltenden Geschäftsbereich eliminiert und dem entsprechenden Geschäftsbereich zugeordnet.

Die Veräußerung der Aktien an der Development Partner AG inkl. deren Tochtergesellschaften erfüllte im Vorjahr als wesentlicher, gesonderter Geschäftszweig die Kriterien von IFRS 5 als aufgebobener Geschäftsbereich. Die Kriterien waren insbesondere durch den im Geschäftsjahr geplanten und vollzogenen Verkauf erfüllt.

Im Folgenden werden die Auswirkungen des aufgegebenen Geschäftsbereichs auf die Vorjahreszahlen nochmals dargestellt:

Veräußerte Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs 2021

—	
in Mio.€	
Immaterielle Vermögenswerte	24,3
Sachanlagen	2,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7,1
Latente Ertragsteuerforderungen	2,7
Vorräte	445,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9
Laufende Ertragsteuerforderungen	0,1
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte	28,9
Liquide Mittel	20,9
Vermögen der Veräußerungsgruppe zum Entkonsolidierungszeitpunkt	534,6
Sonstige Rückstellungen	0,4
Finanzverbindlichkeiten	281,8
Latente Ertragsteuerschulden	10,7
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Verbindlichkeiten	24,0
Laufende Ertragsteuerschulden	4,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12,5
Schulden der Veräußerungsgruppe zum Entkonsolidierungszeitpunkt	333,6
Reinvermögen zum Entkonsolidierungszeitpunkt	201,0

Mit Closing der Transaktion am 16. März 2021 sind die Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs abgegangen.

Ergebnis aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs:

Der Kaufpreis für die Aktien der Development Partner AG beträgt 101 Mio. €, abzüglich einer Kaufpreisminderung in Höhe von 6,3 Mio. €. Zudem verblieben Forderungen im Konzern in Höhe von 134,4 Mio. €, welche bis spätestens zum 31. Dezember 2023 zurückgeführt werden müssen.

Aufgrund des Fehlens einer notwendigen Gesellschafterzustimmung verbleiben drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft. In diesem Zusammenhang fielen Vertragsstrafen in Höhe von 16,0 Mio. € an.

Käufer der Anteile sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG, eine von Herrn Yannick Patrick Heller kontrollierte Gesellschaft. Nach IAS 24 kann Herr Heller als nahestehende Person zu einem Aufsichtsratsmitglied angesehen werden. Siehe hierzu auch Kapitel 7.3.

Bislang sind dem Konzern im Vorjahr liquide Mittel aus dieser Transaktion in Höhe von 127,9 Mio. € zugeflossen. Im Geschäftsjahr erfolgten keine weiteren Zuflüsse.

Aus dem Kaufpreis in Höhe von 94,7 Mio. € und den abgehenden Nettovermögenswerten zum 16. März 2021 in Höhe von 201,0 Mio. € (inkl. 24,0 Mio. € Goodwill) zuzüglich der im Konzern verbleibenden Forderungen von 134,4 Mio. €, ergab sich im Vorjahr ein Entkonsolidierungsgewinn (ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten in Höhe von 0,3 Mio. €) in Höhe von 28,1 Mio. €. Dieser Entkonsolidierungsgewinn war im Vorjahr lediglich den Anteilseignern der Gateway Real Estate AG zuzurechnen, da an den veräußernden Gesellschaften keine nicht beherrschenden Anteile bestehen, und wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

Die Veräußerung der Anteile an der Development Partner GmbH, Düsseldorf, im Vorjahr war in Deutschland steuerfrei. Auf das positive Entkonsolidierungsergebnis entfällt für den Konzern daher keine Ertragssteuer.

Mittelab-/zufluss aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich:

—	01.01.– 31.12.2022	01.01.– 31.12.2021
in Tsd. €		
Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit	0	-2.533
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	0	-147
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	0	-382
Mittelabfluss aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	0	-3.062

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken ergeben sich in Bezug auf die variabel verzinsten Kredite und grundsätzlich bei Darlehensprolongationen. Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Forderungsausfallrisiko werden in dem noch folgenden Unterabschnitt „Ausfallrisikomanagement“ dargestellt.

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

3.2 KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig zur Sicherstellung der Schuldentilgungsfähigkeit, operativen Liquidität sowie Einhaltung von regulatorischen Anforderungen im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Anpassungen der Kapitalstruktur können durch Kapitalerhöhungen oder durch Änderungen der Finanzierungen durchgeführt werden. Dabei wird stets eine auf das Geschäftsrisiko angepasste Kapitalstruktur angestrebt. Die Angemessenheit der Anpassung wird dabei stets vor dem Hintergrund des konkreten Geschäftsrisikos angestrebt.

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt der Konzern den Mindestanforderungen für Aktiengesellschaften.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

—

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	2022	2021
Eigenkapital	379.049	410.785
Bilanzsumme	1.431.550	1.349.613
Eigenkapitalquote (in %)	26,5	30,4

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

FINANZIELLE SCHULDEN

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

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2021				
	Buchwert in Tsd. €			Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Eigenkapitalinvestments	2.582	0	0	2.582	3
Eingebettete Derivate	0	0	0	0	3
Summe	2.582	0	0	2.582	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	665	0	665	
Übrige Forderungen	0	5.526	0	5.526	
Vertragsvermögenswerte	0	959	0	959	
Darlehen	0	140.555	0	140.555	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	67	0	67	
Liquide Mittel	0	16.457	0	16.457	
Summe	0	164.229	0	164.229	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.582	164.229	0	166.811	

FINANZIELLE SCHULDEN

	31.12.2021			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	742	0	742	3
Summe	742	0	742	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	237.755	245.810	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	98.889	98.889	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	72.669	71.341	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	166.976	170.280	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	185.266	190.620	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	98.741	98.741	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	16.586	16.586	
Leasingverbindlichkeiten	0	616	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	53	53	
Summe	0	877.551	892.320	
Summe – Finanzielle Schulden	742	877.551*	893.062	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 876.935 Tsd. €.

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

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

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

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

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

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

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

die eingebetteten Kündigungsoptionen der Stufe 3 der Bewertungshierarchie zuzuordnen.

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

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

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

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

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

in Tsd. €	Derivative Finanzinstrumente	Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital- investments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2021	2.435	-834	2.637
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	0	-5
Abgänge Konsolidierungskreis	-2.435	92	-50
Stand zum 31. Dezember 2021	0	-742	2.582
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	-12	0
Zugänge	0	0	0
Abgänge Konsolidierungskreis	0	0	0
Stand zum 31. Dezember 2022	0	-754	2.582

Im Geschäftsjahr 2022 sind keine derivativen Finanzinstrumente zu bilanzieren. Für die beizulegenden Zeitwerte der im Vorjahr ausgewiesenen derivativen Finanzinstrumente hätte

eine für möglich gehaltene Änderung bei einem der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren, die nachstehenden Auswirkungen gehabt:

in Tsd. €	Gewinn oder Verlust	
	Erhöhung	Minderung
Stand zum 31. Dezember 2021		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-457	529
Stand zum 31. Dezember 2022		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	0	0

3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

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

NETTOERGEBNIS

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

in Tsd. €	2021			
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	0	6.828	0	6.828
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	92	0	-42.043	-41.951
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	-74	0	-74
Nettoergebnis	92	6.754	-42.043	-35.197

3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

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

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

Basierend auf einer Risikoposition von 341.974 Tsd. € (Vj. 219.063 Tsd. €) hätten sich bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen würden:

—

ERGEBNIS

in Tsd. €	Basispunkte	2022	2021
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	1.881	0
	-50	-1.710	0

3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragspartnern 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.

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken. Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

—

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Nicht überfällige Forderungen	1.420	257
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	17	46
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	0	14
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	44	5
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	274	261
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	302	82
Summe	2.057	665
Wertminderung	0	0
Nettobuchwert	2.057	665

Die zum Stichtag nicht überfälligen Forderungen bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität bzw. der Konzern erwartet hier keine nennenswerten Forderungsausfälle. In der Vergangenheit gab es zudem keine wesentlichen bonitätsbedingten Wertminderungen oder Ausfälle. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie gab es allerdings bei der muc Airport Living GmbH in 2021 eine Stundungsvereinbarung betreffend Pachtzahlungen in Höhe von 247 Tsd. € für den Zeitraum von Juli 2020 bis April 2021. Diese Zahlungen erfolgen seit Mai 2021 zu gleichen Raten über die verbleibende Pachtlaufzeit.

Die überfälligen Forderungen resultieren zum größten Teil aus Mietforderungen. Auf Basis gegenwärtiger Informationen ist von der Einbringlichkeit dieser Forderung auszugehen, da bereits eine Stundungsvereinbarung hierzu vorliegt und Ratenzahlungen vereinbart wurden. Darüber hinaus liegt zur Absicherung dieser Forderungen eine Mietbürgschaft vor.

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 01. Januar 2022 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN*

in Tsd. €	2022	2021
01. Januar	0	140
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	0	0
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	13	0
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	-140
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	0
31. Dezember	13	0

*Vereinfachter Ansatz

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist u.a. gegeben, wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten. Im Geschäftsjahr wurden Mietforderungen in Höhe von 13 Tsd. € als uneinbringlich direkt ausgebucht.

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 271 Tsd. € (Vj. 74 Tsd. €) einzelwertberichtigt.

Für andere Darlehensforderungen gegenüber Dritten, Vertragsvermögenswerte sowie offene Kaufpreisforderungen wird kein Ausfall erwartet, da diese Ansprüche ausschließlich gegenüber Kunden mit guter Bonität bestehen.

Auf eine tabellarische Darstellung der Überleitung von den Wertminderungen gemäß IFRS 7.35 H-1 wird verzichtet, da diese sowohl im Vorjahr als auch zum Bilanzstichtag 0 betragen (Verrechnung des Zugangs der Wertminderungen mit der Ausbuchung).

ZAHLUNGSMITTEL UND

ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt. Die geschätzte Wertberichtigung auf Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente wurde auf Grundlage erwarteter Verluste innerhalb von zwölf Monaten berechnet und spiegelt die kurzen Laufzeiten wider. Der Konzern nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen.

Die Wertminderungsaufwendungen im Bereich der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente sind für den Konzern von untergeordneter Bedeutung.

3.7 LIQUIDITÄTSRISIKO

Das Liquiditätsrisiko ergibt sich für den Konzern durch möglicherweise nicht eingehaltene, vertragsgemäße finanzielle Verpflichtungen.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen Rücklagen, Kreditlinien bei Banken und durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten. Mit der hierfür regelmäßig erstellten Liquiditätsplanung soll sichergestellt werden, dass neben dem geplanten Finanzierungsbedarf auch unvorhersehbarer Bedarf bedient werden kann.

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

—
VERTRAGLICHE ZAHLUNGSSTRÖME

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

	2021				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-582.501	-53.181	-144.899	-2.920	-729.501
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-162.565	0	0	0	-162.565
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-26.579	-847	0	0	-27.426
Leasingverbindlichkeiten	-348	-148	-144	0	-640
Gesamt	-717.993	-54.176	-145.043	-2.920	-920.132

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

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

Eine mögliche vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung könnte sich aus bestehenden Covenants für einige Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von insgesamt 236,3 Mio. € ergeben. Die Covenants bestehen auf LTV bzw. LTC und die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Im Geschäftsjahr wurden alle kennzahlenbezogenen Covenants-Vereinbarungen eingehalten. Durch die ausgebliebene Verlängerung einer Junior-Finanzierung wurde eine Kreditvereinbarung des Senior-Darlehensgebers verletzt, woraus ein Kündigungsgrund gemäß der weiterhin bestehenden Kreditvereinbarung besteht. Aus diesem Sachverhalt ergeben sich Rückzahlungsverpflichtungen von insgesamt 231,2 Mio. €. Die Verhandlungen dauern an. Für 2023 werden keine weiteren Covenants-Brüche erwartet.

3.8 FINANZIERUNGSRISSKO

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. zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ergibt sich aus Zinsänderungsrisiken in Bezug auf die variabel verzinsten Kredite und grundsätzlich bei Darlehensprolongationen. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 270,588 Tsd. € (Vj. 137,589 Tsd. €).

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

3.9 ALS SICHERHEITEN ÜBERTRAGENE VERMÖGENSWERTE

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

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

VERMÖGENSWERTE		
in Tsd. €	2022	2021
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	0	45.200
Vorräte	878.763	654.632
Liquide Mittel	2.473	2.514
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	881.236	702.346
Langfristig		
Sachanlagen	0	386
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	271.170	286.460
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	271.170	286.846
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	1.152.406	989.192

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

- Storkower Straße 142–146 PE GmbH (zu 100%)
- Revaler Straße 32 PE GmbH (zu 100%)
- Borussia Dresden QaB 1–12 (zu 100%)
- Borussia Köln-Deutz 1–21 (zu 100%)
- Projektgesellschaften SoHo Mannheim (S1–12) (zu 100%)

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

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf Anhangangaben 6.3, 6.5 und 6.8.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. dem Residualwertverfahren unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag 271.170 Tsd. € (Vj. 286.460 Tsd. €). Wir verweisen auf Anhangangabe 6.3.

- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften, z.B. in Bezug auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln unter Berücksichtigung der §§8c KStG und 10a GewStG. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in mindestens gleicher Höhe zuzurechnen sind. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen, auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf Anhangangaben 6.4 und 6.13.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragsreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Durch die im Oktober 2020 beschlossene Strategieerweiterung, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold), enthält das Segment „Bestandsimmobilien“ auch Wohnimmobilienprojekte, die langfristig gehalten und bewirtschaftet werden, um nachhaltige Einnahmen zu erzielen. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr hauptsächlich aus den Mieterträgen der fertiggestellten Renditeimmobilien.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. Aufgrund des im Vorjahr durchgeführten Verkaufs der Anteile an der Development Partner AG konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment geografisch nur mehr auf den Standort Berlin. Mit dem geplanten Verkauf der als Vorräte klassifizierten Immobilien sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

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

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

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

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

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, wurden im Vorjahr entsprechend ihrer Geschäftstätigkeit in das jeweilige Segment eingeordnet. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden entsprechend den dazugehörigen Verbindlichkeiten bzw. Vermögenswerten zugeordnet.

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

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangaben 2.5 und 2.7.

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

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2021	39.881	369	268	40.518
Zugänge	0	3	0	3
Abgänge	0	15	0	15
Abgänge aus Konsolidie- rungskreisänderungen	23.968	171	148	24.287
Stand 31.12.2021	15.913	186	120	16.219
Zugänge	0	83	0	83
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2022	15.913	269	120	16.302

ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2021	0	66	23	89
Zugänge	0	57	24	81
Abgänge	0	0	0	0
Abgänge aus Konsolidie- rungskreisänderungen	0	66	3	69
Stand 31.12.2021	0	57	44	101
Zugänge	0	41	24	65
Abgänge	0	0	0	0
Wertminderung	6.124	171	52	6.347
Stand 31.12.2022	6.124	269	120	6.513

BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2021	39.881	303	245	40.429
Stand 31.12.2021	15.913	129	76	16.118
Stand 31.12.2022	9.789	0	0	9.789

Der aus dem 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb entstandene und verbliebene Goodwill teilte sich für das Geschäftsjahr wie folgt auf:

- 6.124 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von zGES „Bestandsimmobilien“;
- 9.789 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden in der Berichtsperiode zum 30. September 2022 der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung nach den Bestimmungen des IAS 36 unterzogen.

Dazu wird der Buchwert der Gruppe von zGES mit seinem erzielbaren Betrag verglichen. Der erzielbare Betrag der Gruppe von zGES wurde anhand ihres Nutzungswertes ermittelt, der durch die Abzinsung prognostizierter Cashflows berechnet wurde. Für die Gruppe von zGES „Bestandsimmobilie“ betrug der erzielbare Betrag zum 30. September 2022 178,5 Mio. € und für „Wohnimmobilienentwicklung“ 1.071 Mio. €.

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

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

Infolgedessen wurden die Buchwerte der Gruppe von zGES „Bestandsimmobilien“ in Höhe von 6.899 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Auf den Geschäfts- oder Firmenwert entfallen hiervon 6.124 Tsd. € und auf die sonstigen immateriellen Vermögenswerte insgesamt 223 Tsd. €. Darüber hinaus entfallen 552 Tsd. € auf das Sachanlagevermögen (siehe Anhangangabe 6.2).

Ferner sind zum Stichtag keine Hinweise erkennbar, die für das Bestehen von weiterem Wertminderungsbedarf sprechen.

6.2 SACHANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangaben 2.6 und 2.7.

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2021	28	375	3.695	1.137	5.235
Zugänge	0	0	342	140	482
Abgänge	0	0	414	26	440
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	359	2.245	876	3.480
Stand 31.12.2021	28	16	1.378	375	1.797
Zugänge	0	6	0	74	80
Abgänge	28	0	0	-5	23
Stand 31.12.2022	0	22	1.378	454	1.854

ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2021	13	113	809	799	1.734
Zugänge	0	16	665	98	779
Abgänge	0	0	20	8	28
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	120	642	679	1.441
Stand 31.12.2021	13	9	812	210	1.044
Zugänge	0	7	192	75	274
Abgänge	13	1	0	6	20
Wertminderung	0	7	374	171	552
Stand 31.12.2022	0	22	1.378	450	1.850

BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2021	15	263	2.885	338	3.501
Stand 31.12.2021	15	7	566	165	753
Stand 31.12.2022	0	0	0	4	4

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

Im Sachanlagevermögen werden daher zum 31. Dezember 2022 Nutzungsrechte in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 193 Tsd. €) bilanziert, die in Zusammenhang mit Leasingobjekten stehen, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen. Für eine detaillierte Aufstellung der Nutzungsrechte verweisen wir auf Anhangangabe 6.20.

6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.8.

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

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsverluste in Höhe von 18.096 Tsd. € (Vj. Bewertungsgewinne von 69.088 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, davon entfielen Bewertungsverluste in Höhe von 15.496 Tsd. € (Vj. Bewertungsgewinne von 62.407 Tsd. €) auf die Renditeimmobilien. Diese entfielen vollständig auf Immobilien, deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

Auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfällt damit ein Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung in Höhe von -2.600 Tsd. € (Vj. 6.681 Tsd. €). Wir verweisen auf Anhangangabe 6.8.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

in Tsd. €	
Stand 01.01.2021	184.920
Umgliederung von Vorräten in IAS 40	30.476
Nachträgliche Herstellungskosten	8.657
Marktwertänderung	62.407
Stand 31.12.2021	286.460
Nachträgliche Herstellungskosten	206
Marktwertänderung	-15.496
Stand 31.12.2022	271.170

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 271.170 Tsd. € (Vj. 286.460 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

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

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

in Tsd. €	2022	2021
Mieterlöse	5.035	4.956
Erlöse aus Betriebskosten	2.541	2.904
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	11	106
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-4.968	-3.836
	2.619	4.130
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	2.619	4.130
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.968 Tsd. € entfallen auf überwiegend vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Teilen der Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Residualwertverfahrens bzw. des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen

werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

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

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

	2021					
Immobilie	Blüherpark BA2 Dresden		August Bebel Platz 20 Duisburg	Lilienthalstr. 5-9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn	Berliner Allee 53-65 Augsburg
Typus	Sanierung Büro	Parken	Bestand Einkaufs- zentrum	Bestand Hotel	Bestand Büro	Entwicklung Gewerbe/ Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	37.025	5.028	11.423	8.279	8.005	144.104
Leerstandsfläche in qm	73	5.028	489	0	2.428	144.104
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,2	100,0	4,3	0,0	30,3	100,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	6.664	k.A.	859	1.291	938	26.424
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	15,0	k.A.	6,27	12,99	9,76	13,68
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.076	k.A.	830	1.291	649	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	2,43	k.A.	6,33	12,99	9,69	k.A.
Fair Value in Tsd. €	69.500	6.300	10.600	23.700	10.800	166.100
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.877	1.253	928	2.863	1.349	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	3.326	1.253	1.024	3.174	2.077	1.379
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	10,4	k.A.	12,3	18,4	11,5	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	64,5	k.A.	12,8	18,4	16,6	k.A.
Bewertungsparameter:						
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	8,50	k.A.	5,50	7,00	8,42	7,01
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	2,0	k.A.	1,0	1,5	0,0	1,5
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	7,2	k.A.	11,4	7,1	7,7	6,3
Diskontierungszinssatz in %	4,10	k.A.	6,25	6,10	6,75	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	3,60	k.A.	5,75	5,10	6,25	2,7
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	27,8	k.A.	17,4	19,6	16,0	28,8
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,75	k.A.	7,75	4,75	7,25	3,65
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	10.356	7.466	5.199	120.472
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	760.755
Herstellungskosten in Tsd. €	116.317		k.A.	k.A.	k.A.	525.082

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

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

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

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

Die zugrunde liegende Anwendung des Residualwertverfahrens unterstellt, dass die Baukosten inklusive der Baunebenkosten der Entwicklungsliegenschaft zwischen Baubeginn und Bauende linear entstehen. Um den stichtagsbezogenen Wert der Liegenschaft zu erhalten, wird mit Hilfe des direkten Kapitalisierungsverfahrens („Income Capitalisation Method“)

der mögliche Verkaufserlös nach Fertigstellung ermittelt. Von diesem werden die zur Herstellung notwendigen Baukosten inkl. der Baunebenkosten abgezogen. Darüber hinaus werden Kosten für Finanzierung und Vermarktung sowie der Entwicklergewinn vom Verkaufserlös in Abzug gebracht.

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

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

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

—

ZEITWERTE

in Mio. €	2022	2021
Büro	10,1	10,8*
Einkaufszentrum	9,9	10,6
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	141,5	166,1
Sanierung Büro	85,7	75,8
Hotel	24,0	23,7
Summe	271,2	287,0

* Für die teilweise eigengenutzte Bestandsimmobilie des Bereichs Büro weicht der verbuchte Fair Value in Höhe von 530 Tsd. € vom gesamten Fair Value ab, da dieser Anteil aufgrund von Eigennutzung dem Sachanlagevermögen zugeordnet wurde.

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

—

SENSITIVITÄTSANALYSE

	31.12.2022					
in Mio. €	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
	5,0 %	-5,0 %	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro	n/a	n/a	0,6	-0,5	0,6	-0,6
Einkaufszentrum	n/a	n/a	0,6	-0,5	0,6	-0,5
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	-19,1	19,2	47,0	-40,5	30,9	-30,8
Sanierung Büro	n/a	n/a	4,2	-3,8	2,6	-2,6
Hotel	n/a	n/a	1,0	-0,9	0,7	-0,7
Summe	-19,1	19,2	53,4	-46,2	35,4	-35,2

31.12.2021

in Mio. €	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
	5,0 %	-5,0 %	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro	n/a	n/a	0,5	-0,5	0,5	-0,6
Einkaufszentrum	n/a	n/a	0,6	-0,5	0,5	-0,6
Entwicklung Wohnen/ Gewerbe	-17,1	17,1	37,6	-34	29,3	-29,3
Sanierung Büro	n/a		12,8	-11,2	8,4	-8,5
Hotel	n/a	n/a	1,2	-1,1	0,7	-0,8
Summe	-17,1	17,1	52,7	-47,3	39,4	-39,8

6.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.3.

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

FINANZANLAGEN

in Tsd. €	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
Anteile an assoziierten Unternehmen	(A)	0	11
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	(B)	0	0
Stand zum 31. Dezember		0	11

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

A. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

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

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Buchwert der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	0	11
Anteil am Gewinn	0	0

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

B. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die im Vorjahr als Gemeinschaftsunternehmen bilanzierten Beteiligungen an den Gesellschaften Projektentwicklung **Abraham-Lincoln-Straße** in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, Projektentwicklung am **Barmbeker Bahnhof** in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, Immobiliengesellschaft **Hutfiltern** in Braunschweig GmbH, Düsseldorf, und Projektentwicklung **Weender Straße** in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf, wurden im Zuge der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ mit Wirkung zum 16. März 2021 an die Käufer der Aktien der Development Partner AG, Düsseldorf, übertragen und im ersten Quartal 2021 entkonsolidiert.

6.5 VORRÄTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.11.

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß der Anhangangabe 2.11 vollständig mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. In der Berichtsperiode wurden Bauzeitzinsen in Höhe von 42.705 Tsd. € (Vj. 31.110 Tsd. €) als Herstellungskosten in den Vorräten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2022 insgesamt 881.989 Tsd. € (Vj. 747.189 Tsd. €). Die Vorratsimmobilien bestehen im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere, Köln (391.876 Tsd. €), Storkower Straße 142-146 PE GmbH, Berlin (108.817 Tsd. €), Projektentwicklung Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark, Dresden (94.228 Tsd. €), Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin (85.494 Tsd. €), sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Bereldange, Luxemburg (54.748 Tsd. €).

Im Jahr 2022 erfolgte der Besitz-, Nutzen-, und Lastenwechsel des im Jahr 2021 erworbenen Grundstücks in Leipzig. Die Herstellungskosten der Gesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH werden in den Vorräten aktiviert.

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Projektentwicklung Borussia Köln	391.876	360.836
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	108.817	70.965
Projektentwicklung Borussia Dresden	94.228	87.072
Revaler Straße 32 PE GmbH	85.494	78.545
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	54.748	54.730
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	37.290	35.329
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH	37.257	35.151
Storkower Straße 140 PE GmbH	33.573	18.874
Soho Mannheim	23.824	0
Baufeld 23 Entwicklungs GmbH	8.569	0
Gateway Achtzehnte GmbH	6.309	5.687
Sonstige	4	0
Summe	881.989	747.189

Von den Vorräten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 824.016 Tsd. € (Vj. 657.308 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.9 und 2.10.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.057 Tsd. € (Vj. 665 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Mietforderungen.

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

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	160.910	140.555
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	126.820	96.652
Sonstige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	6.268	5.504
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	5.033	1.267
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.607	2.607
Vertragsvermögenswerte	1.068	959
Kautionsguthaben	135	67
Gesamt	170.988	149.692
davon langfristig	5.946	24.541
davon kurzfristig	165.042	125.151
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	67.351	67.483
Umsatzsteuerguthaben	4.384	2.295
Mietincentives	2.234	2.428
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	222	247
Gesamt	74.191	72.453
davon langfristig	2.234	2.374
davon kurzfristig	71.957	70.079

Der signifikante Anstieg der Sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 21.296 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Zunahme von Darlehensforderungen vor allem gegenüber nahestehenden Unternehmen zurückzuführen. Die Darlehensforderung und Forderungen für verauslagte Kosten gegenüber den Gesellschaften der Projektentwicklung Leipzig 416 hat sich im Berichtszeitraum um 13.185 Tsd. € auf insgesamt 24.298 Tsd. € erhöht.

Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 66.906 Tsd. € (Vj. 67.024 Tsd. €) eine Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag. Mit weiterem Vollzug des Vertrages ist die Position in den entsprechenden Bilanzposten umzubuchen. Die geringfügige Reduktion entstand durch den Ankauf des Baufeld 10 und der damit einhergehenden Umgliederung in das Vorratsvermögens.

6.7 LIQUIDE MITTEL

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.12.

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf 8.951 Tsd. € (Vj. 16.457 Tsd. €).

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

6.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.21.

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthielt zu Beginn des Geschäftsjahres die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, die im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres veräußert wurde und an den Käufer übergegangen ist. Zuvor wurde die Immobilie mit dem realisierten Verkaufspreis in Höhe von 41.200 Tsd. € bewertet.

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

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsverluste in Höhe von 18.096 Tsd. € (Vj. Bewertungsgewinne von 67.688 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, davon entfielen Bewertungsverluste in Höhe von -2.600 Tsd. € (Vj. Bewertungsgewinne von 5.281 Tsd. €) auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese entfielen, wie auch im Vorjahr, vollständig auf die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, deren beizulegender Zeitwert im Geschäftsjahr gemäß Stufe 2 ermittelt wurde.

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

—

in Tsd. €

Stand 01.01.2021	54.150
Nachträgliche Anschaffungskosten	119
Marktwertveränderungen	5.281
Abgang durch Veräußerung	-15.750
Stand 31.12.2021	43.800
Marktwertveränderungen	-2.600
Abgang durch Veräußerung	-41.200
Stand 31.12.2022	0
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	0

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

—

in Tsd. €	2022*	2021
Mieterlöse	545	897
Erlöse aus Betriebskosten	426	253
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	110	193
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.023	-787
	58	556
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3		556
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2		

*Ergebniswirkung bis Veräußerungstichtag (29. Juli 2022)

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung bestimmten Renditeimmobilien, für die zum Stichtag kein Kaufvertrag vorliegt, und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2022	2021
	Zschochersche Straße 69 04229 Leipzig	
Immobilie	Bestand	
Typus	Büro/Wohnen	
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	0	11.256
Leerstandsfläche in qm	0	4.435
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0	39,4
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	0	1.926
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	0	14,26
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	0	916
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	0	11,19
Fair Value in Tsd. €	0	43.800
Fair Value pro qm Mietfläche in €	0	3.891
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	0	22,8
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	0	47,8
Bewertungsparameter:		
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	0	9,06
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	0	1,5
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	0	7,5
Diskontierungszinssatz in %	0	4,85
Kapitalisierungszinssatz in %	0	3,85
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren*	0	26,0
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	0	4,75

*Vervielfältiger nicht aussagekräftig, da hoher Leerstand

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

ZEITWERTE

	2022	2021
in Mio. €		
Büro/Wohnen	0	43,8
Summe	0	43,8

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

SENSITIVITÄTSANALYSE

	31.12.2022			
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro/Wohnen	0	0	0	0
Summe	0	0	0	0

	31.12.2021			
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro/Wohnen	3,2	-2,7	2,0	-2,0
Summe	3,2	-2,7	2,0	-2,0

Der Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bestehend aus dem Teilkonzern Development Partner AG erfüllt im Geschäftsjahr 2021 die Voraussetzungen gemäß IFRS 5 zur Einstufung als aufgegebener Geschäftsbereich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf das Kapitel 2.22.

6.9 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2022 unverändert 186.764.040 € (Vj. 186.764.040 €) und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück (Vj. 186.764.040 Stück) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie. Die folgende Tabelle enthält die Entwicklung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

ANZAHL STÜCKAKTIEN

	2022	2021
Im Umlauf befindliche Aktien am 01. Januar	186.764.040	186.764.040
Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss	0	0
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	0
Stand zum 31. Dezember	186.764.040	186.764.040

Der Vorstand wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. August 2023 durch Ausgabe von bis zu 84.892.745 neuen, auf den Namen des Inhabers lautenden Stückaktien der GATEWAY gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu 84.892.745 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Hiervon hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2019 teilweise Gebrauch gemacht. Das genehmigte Kapital 2018/I beträgt demnach noch 67.914.196 €.

Der Vorstand ist zudem 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).

Das Grundkapital ist außerdem 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).

In der Berichtsperiode wurden keine Maßnahmen hinsichtlich des Grundkapitals beschlossen.

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

Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

in Tsd. €	2022	2021
Anfangsbestand 01. Januar	-389.131	-389.131
Erlöse der Ausgabe von Aktien	0	0
Kosten der Ausgabe von Aktien	0	0
Auflösung der Kapitalrücklage	0	0
Sonstige	0	0
Endbestand 31. Dezember	-389.131	-389.131

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

in Tsd. €	2022	2021
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,00 €)	0	0

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

in Tsd. €	2022	2021
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,00 €)	0	0

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

6.10 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14.

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	183.318	18.150
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	20.086	0
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	110.744	98.815
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	69.693	69.693
	383.841	186.658
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	158.951	219.605
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	1.100	25.020
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	72.106	86.451
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	199.863	169.952
	432.020	501.028

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 383.841 Tsd. € (Vj. 186.658 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 263.325 Tsd. € (Vj. 88.237 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zwölf Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 432.020 Tsd. € (Vj. 501.028 Tsd. €) sind in Höhe von 423.250 Tsd. € (Vj. 459.874 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich. Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2022 von 341.974 Tsd. € (Vj. 219.063 Tsd. €) sind variabel verzinslich (auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2022 zwischen 1,5 bis 20,0% für die Darlehen gegenüber Dritten, die teils variabel und größtenteils besichert sind. Hinsichtlich der Bedingungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.

Agios und zinslose Darlehen sind zum Stichtag nicht vorhanden. Zahlungsverzögerungen waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen. Im Zusammenhang mit einer ausgebliebenen Verlängerung einer Junior-Finanzierung wurde eine Kreditvereinbarung des Senior-Darlehensgebers verletzt, woraus ein Kündigungsgrund gemäß der weiterhin bestehenden Kreditvereinbarung besteht. Ansonsten ergaben sich im Geschäftsjahr keine weiteren Vertragsbrüche.

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

6.11 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 154.466 Tsd. € (Vj. 162.565 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit der wohnwirtschaftlichen Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (129.282 Tsd. €).

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	754	742
Leasingverbindlichkeiten	282	616
Erhaltene Kautionen	188	164
Vertragsverbindlichkeiten	135	53
Übrige	27.022	26.467
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	14.824	10.045
	28.381	28.042
davon langfristig	1.144	1.130
davon kurzfristig	27.237	26.912

Die Vertragsverbindlichkeiten beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Der Posten „Übrige“ beinhaltet Verbindlichkeiten aus der Erstattung des bereits vereinnahmten Kaufpreises sowie einer Vertragsstrafe in Höhe von 20.100 Tsd. € gegenüber den Käufern (zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG) aus der nicht vollzogenen Veräußerung der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Zudem beinhaltet dieser Posten eine Verbindlichkeit aus dem Einbehalt des Kaufpreises in Höhe von 1.500 Tsd. € der Augskor 2 GmbH (S.à r.l.) sowie eine Verbindlichkeit gegenüber der Development Partner AG, Düsseldorf, aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3.417 Tsd. € an das Finanzamt.

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Personalverbindlichkeiten	1.032	511
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	63	205
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	21	155
Übrige	483	261
	1.599	1.132
davon langfristig	1.599	1.132

Der Zugang des Postens „Personalverbindlichkeiten“ resultiert im Wesentlichen aus der Erhöhung der Urlaubsverbindlichkeiten um 197 Tsd. € sowie den gestiegenen Verbindlichkeiten aus Löhnen und Gehältern um 331 Tsd. €.

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

6.12 LATENTE STEUERN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.15.

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern i.H.v. 46.370 Tsd. € (Vj. 53.552 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern i.H.v. 10.270 Tsd. € (Vj. 12.202 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

in Tsd. €	2022	2021
Aktiva		
Sachanlagen	53	0
Langfristige Vermögenswerte	68	0
Vorräte	7.737	5.336
Sonst. finanzielle Vermögenswerte	74	2.865
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	26	52
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	178	9
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	164	1.572
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	52	114
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	46	85
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	5	19
Verlustvorträge	6.173	3.993
Zwischensumme latente Steueransprüche	14.576	14.045
Saldierung mit latenten Steuerverpflichtungen	-4.306	-1.843
Gesamt	10.270	12.202

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

Für temporäre Differenzen i.H.v. 1.077 Tsd. € (Vj. 1.101 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können. In Bezug auf Gesellschaften, die entweder im Berichtsjahr oder dem vorangegangenen Jahr einen steuerlichen Verlust erlitten ha-

ben, wurden zum 31. Dezember 2022 aktive latente Steuern in Höhe von insgesamt 5.427 Tsd. € ausgewiesen. Die Werthaltigkeit dieser aktiven latenten Steuern ergibt sich aus zu versteuernden temporären Differenzen auf Ebene der jeweiligen Konzerneinheit.

Im Konzern bestehen zum Abschlussstichtag körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 57.935 Tsd. € (Vj. 49.636 Tsd. €), gewerbsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 58.169 Tsd. € (Vj. 40.228 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 34.036 Tsd. € (Vj. 32.823 Tsd. €), gewerbsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 40.288 Tsd. € (Vj. 30.775 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da ihre Nutzung nicht überwiegend wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unbeschränkt vortragsfähig.

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

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

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in Tsd. €	2022	2021
Aktiva		
Sachanlagen	0	175
Langfristige Vermögenswerte	38.773	39.939
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	659	648
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	3.239	0
Vorräte	6.407	2.495
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	0	6.825
Kurzfristige Vermögenswerte	30	306
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	1.589
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.542	3.375
Sonstige Verbindlichkeiten	26	43
Zwischensumme latente Steuerverpflichtungen	50.676	55.395
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-4.306	-1.843
Gesamt	46.370	53.552

Die Veränderung des sich in Summe ergebenden Überhangs an latenten Steuerverpflichtungen (36.100 Tsd. €) ggü. dem Vorjahr (41.322 Tsd. €) i.H.v. 5.222 Tsd. € erfolgt i.H.v. 5.222 Tsd. € ergebniswirksam.

Auf Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften und der steuerlichen Basis dieser Anteile (sog. Outside Basis Differences) in Höhe von 29.734 Tsd. € (Vj. 13.645 Tsd. €) wurden entsprechend IAS 12.39 keine latente Steuerschulden gebildet, da sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

6.13 UMSATZERLÖSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.16.

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2022 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 10.331 Tsd. € (Vj. 22.380 Tsd. €). Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Vorratsimmobilien und Renditeimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Im Vorjahr wurden auch Umsatzerlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien erzielt. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2022	2021
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	4.869	4.956
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	580	1.229
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	545	897
Mieterlöse aus Untervermietung	6	8
	6.000	7.090
Erlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus Betriebskosten	2.750	2.904
Erlöse aus Dienstleistungen	1.032	443
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	426	253
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	123	296
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	11.226
	4.331	15.290
davon zeitraumbezogen	4.207	12.624
davon zeitpunktbezogen	124	2.666
Summe	10.331	22.380

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 4.331 Tsd. € (Vj. 15.290 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 6.000 Tsd. € (Vj. 7.090 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Die Erlöse aus Dienstleistungen beinhalten neu abgeschlossene Geschäftsbesorgungsverträge. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen, den Forward Sales und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird. Anders stellt sich dies bei den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen dar. Hier erfolgt die Erlöserfassung im Wesentlichen zeitraumbezogen.

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

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

in Tsd. €	31.12.2022	31.12.2021
Vertragsvermögenswerte	1.068	959
Vertragsverbindlichkeiten	135	53

Die Vertragsvermögenswerte beinhalten im Geschäftsjahr die noch nicht abgerechnete Betriebskosten 2021 (1.162 Tsd. €) vermindert um die dafür erhaltenen Anzahlungen (135 Tsd. €) und noch nicht abgerechnete Projektentwicklungskosten für das Projekt Biotechpark in Berlin (41 Tsd. €). Mit der Realisierung ist im Folgejahr zu rechnen. Die Vertragsvermögenswerte werden in die Forderungen umgegliedert, wenn die Rechte vorbehaltlos werden. Dies geschieht in der Regel, wenn GATEWAY eine Rechnung an den Kunden ausstellt.

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2022 betragen 1.068 Tsd. € (Vj. 959 Tsd. €) und werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.11.

Die Vertragsverbindlichkeiten beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich erhaltene Anzahlungen zu noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Die Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 betragen 135 Tsd. € (Vj. 53 Tsd. €). Die Vertragsverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.11.

6.14 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 42.705 Tsd. € (Vj. 31.214 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH (6.949 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE (12.811 Tsd. €), Storkower Straße 142-146 PE GmbH (38.106 Tsd. €) sowie aus den Projektentwicklungen Dresden Blüherpark Quartiere (8.208 Tsd. €), Köln Deutz Quartiere (33.364 Tsd. €) und SoHo Mannheim (10.392 Tsd. €).

Insgesamt resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von 112.420 Tsd. € (Vj. 73.589 Tsd. €).

in Tsd. €	2022	2021
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienankauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	112.420	73.589
	112.420	73.589

6.15 MATERIALAUFWAND

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

in Tsd. €	2022	2021
Grundstücke	5.224	10.326
Baukosten	44.985	29.497
Projektentwicklungskosten	12.422	8.681
Sonstige Baunebenkosten	9.325	2.332
Bewirtschaftungsaufwendungen	7.469	5.953
	79.425	56.789

Der signifikante Anstieg der Aufwendungen für Baukosten ist insbesondere auf die erhöhten Bauaktivitäten der Gesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH (8.514 Tsd. €) sowie Storkower Straße 142-146 PE GmbH & Co. KG (29.341 Tsd. €) zurückzuführen.

Die sonstigen Baunebenkosten erhöhten sich im Berichtsjahr um 6.993 Tsd. € auf 9.325 Tsd. €. Eine wesentliche Erhöhung der Baunebenkosten liegt bei der Projektentwicklung Köln mit 2.655 Tsd. € (Vj. 51 Tsd. €) vor. Weitere wesentliche Baunebenkosten sind auf die Gesellschaft Storkower Straße 142-146 PE GmbH & Co. KG mit 3.499 Tsd. € (Vj. 1.194 Tsd. €) aufgrund der oben genannten Bauaktivitäten zurückzuführen.

6.16 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 25 (Vj. 22) und im Jahresdurchschnitt 27,25 (Vj. 25,75) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2022	2021
Löhne und Gehälter	4.746	6.580
Geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen	7	99
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	415	416
	5.168	7.095

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind in etwa zur Hälfte Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten. Der Personalaufwand des Vorjahres ist noch durch die Berücksichtigung der veräußerten Development Partner AG beeinflusst.

6.17 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2022	2021
Aktivierungen	12.865	2.974
Erträge aus Versicherungsleistungen	355	322
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	247	676
Sonstige periodenfremde Erträge	95	13
Erträge aus Entkonsolidierung	0	28.087
Aktivierete Eigenleistungen	0	170
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	0	140
Verrechnete sonstige Sachbezüge Kfz 19%	0	30
Übrige	642	133
	14.204	32.545

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr vor allem Aktivierungen von Anleihezinsen für den noch nicht vollständig vollzogenen Ankauf von Grundstücken der Projektentwicklung SoHo Mannheim. Der Ertrag aus der Entkonsolidierung i.H.v. 28.087 Tsd. € resultierte im Vorjahr aus den entkonsolidierten Gesellschaften des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilienentwicklung.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2022	2021
Rechts- und Beratungskosten	1.756	2.642
Vertriebskosten	1.223	1.926
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	929	1.017
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	916	907
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	610	759
Nicht abziehbare Vorsteuer	417	827
Sonstige Steueraufwendungen	292	134
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	284	74
Periodenfremde Aufwendungen	257	456
Reisekosten	252	180
EDV-Aufwendungen	189	224
Aufsichtsratsvergütung	124	130
Vertragsstrafe	0	16.000
Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen	0	132
Sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten	0	122
Übrige	1.385	648
	8.634	26.178

Die Vertriebskosten enthalten objektbezogene Verkaufskosten i.H.v. 662 Tsd. € (Vj. 206 Tsd. €), Werbekosten i.H.v. 112 Tsd. € (Vj. 83 Tsd. €) und Vermittlungsprovisionen i.H.v. 448 Tsd. € (Vj. 1.637 Tsd. €).

Die aus 2021 resultierende Vertragsstrafe i.H.v. 16.000 Tsd. € ist an die Käufer (zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG) aus der Veräußerung der Aktien- und Geschäftsanteile des Gewerbeimmobiliensegments zu leisten.

6.18 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2022	2021
Zinserträge	8.340	6.828
Zinsaufwendungen	-60.584	-42.010
Leasing Zinsaufwendungen	-15	-33
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	-12	92
	-52.271	-35.123

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

Dagegen enthalten die Zinsaufwendungen im Wesentlichen Zinsen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Von diesen Zinsaufwendungen wurden in der Berichtsperiode 42.705 Tsd. € (Vj. 35.011 Tsd. €) aktiviert, siehe Anhangangabe 6.14.

6.19 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.15.

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

Der für 2022 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 30,175% (Vj. 30,175%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2022	2021
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuersatz	14,35	14,35
Steuersatz	30,175	30,175

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

in Tsd. €	2022	2021
Laufende Ertragsteuern	2.998	3.647
Latente Ertragsteuern	-5.222	11.808
aus temporären Differenzen	-436	10.850
aus Verlustvorträgen	-2.180	4.830
aus Konsolidierung	-2.606	-3.872
Steueraufwand/-ertrag	-2.224	15.455

Die laufenden Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2022 wurden durch Steuererträge aus Vorjahren i.H.v. 273 Tsd. € (Vj. Steueraufwand i.H.v. 196 Tsd. €) beeinflusst. Der latente Steuerertrag i.H.v. 5.222 Tsd. € (Vj. lat. Ertragsteueraufwand i.H.v. 11.808 Tsd. €) setzt sich aus einem Ertrag aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge i.H.v. 2.180 Tsd. € (Vj. Aufwand 4.830 Tsd. €), der Minderung der saldierten passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen i.H.v. 436 Tsd. € (Vj. Erhöhung des Saldos i.H.v. 10.850 Tsd. €) sowie einen latenten Steuerertrag auf Konsolidierungssachverhalte i.H.v. 2.606 Tsd. € (Vj. 3.872 Tsd. €) zusammen.

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

in Tsd. €	2022	2021
Ergebnis vor Ertragsteuern	-33.891	70.156
Steuersatz in %	30,175	30,175
Erwarteter Steueraufwand	-10.227	21.170
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	2.404	-1.687
Veränderung permanente Differenzen	2.127	-10.743
Steuern Vorjahre	917	-1.950
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-101	-589
Gewerbsteuerliche Korrekturen	1.712	1.233
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	1.134	7.031
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	-25	1.086
Sonstiges	-165	-96
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	-2.224	15.455

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 6,6% (Vj. 22,0%).

Die Steuersatzabweichungen betreffen neben abweichenden lokalen Steuersätzen diverser Konzerngesellschaften insbesondere die Gewerbesteuerfreiheit der inländischen Einkünfte ausländischer Kapitalgesellschaften. In der Veränderung der permanenten Differenzen ist insbesondere ein Goodwill-Impairment erfasst, das zu keinem Ertrag aus latenten Steuern führte. Die gewerbsteuerlichen Korrekturen betreffen insbesondere die Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen auf Ebene einzelner Gesellschaften.

6.20 LEASINGVERHÄLTNISSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.18.

A. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGNEHMER (IFRS 16)

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

Der Konzern hat darüber hinaus einen Teil der angemieteten Büroflächen in Berlin untervermietet. Der Untermietvertrag wurde am 01. Februar 2021 geschlossen. Das Untermietverhältnis wurde aus Leasinggebersicht als Operating-Leasingverhältnis eingestuft und die Leasingzahlungen wurden als Erträge erfasst.

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

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

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

a) Nutzungsrechte

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

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.2021	263	2.085	50	2.398
Abschreibung des Geschäftsjahres	16	645	7	668
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	342	0	342
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Abgänge aus Konsolidierungsänderungen	239	1.604	36	1.879
Stand zum 31.12.2021	8	178	7	193
Abschreibung des Geschäftsjahres	7	178	4	189
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Impairment	1	0	3	4
Stand zum 31.12.2022	0	0	0	0

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

b) In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2022	2021
Leasingvereinbarungen nach IFRS 16		
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-15	-33
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	6	8
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-6	-1
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	0	-5
Abschreibung von Nutzungsrechten	-11	-668

c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2022	2021
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	-348	-431

d) Verlängerungsoptionen

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

e) Künftige Leasingverhältnisse

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

B. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGGEBER (IFRS 16)

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

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Leasingerträge in Höhe von 6.000 Tsd. € (Vj. 7.090 Tsd. €) erfasst.

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

in Tsd. €	2022	2021
Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16		
Weniger als ein Jahr	3.670	5.030
Ein bis zwei Jahre	2.977	4.237
Zwei bis drei Jahre	1.785	3.895
Drei bis vier Jahre	1.652	2.558
Vier bis fünf Jahre	1.395	2.445
Mehr als fünf Jahre	9.135	13.003
Gesamt	20.615	31.168

Der Konzern hat umfangreiche Maßnahmen getroffen, um die Risiken aus den vermieteten Immobilien zu minimieren. GATEWAY versucht zunächst das Mietausfallrisiko durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z.B. Kauttionen oder Bürgschaften genutzt. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Der Vorstand geht bezüglich des Mietausfallrisikos von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus und rechnet für den Fall des Eintritts mit geringen finanziellen Auswirkungen. Wir verweisen dazu auf Kapitel 3.2.1 des Konzernlageberichts.

7. SONSTIGE ANGABEN

7.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2022	2021
Ergebnis je Aktie	-0,17	0,27

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

A. ZURECHNUNG DES GEWINNS AUF STAMMAKTIONÄRE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. €	2022	2021
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-32.622	50.914
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-32.622	50.914

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

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2022	2021
Ausgegebene Stammaktien zum 01. Januar	186.764	186.764
Im Rahmen einer Kapitalerhöhung im April 2019 ausgegeben Stammaktien	0	0
Ausgegebene Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764

7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2022 Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Bestellobligos.

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

Im Folgenden werden die im Geschäftsjahr bestehenden Haftungsverhältnisse beschrieben:

Aus Mietbürgschaften

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

Aus Bürgschaften

Die Gateway Real Estate AG und die PRS Family Trust GmbH hatten im Rahmen eines Joint-Ventures in der Vergangenheit ein Portfolio aus 3 Gewerbeimmobilien angekauft. Der Ankauf einer dieser Immobilien wurde über die Raiffeisenbank Höchberg eG finanziert. Kreditnehmer der Raiffeisenbank Höchberg eG ist allein die PRS Family Trust GmbH. Allerdings hat sich die Gateway Real Estate in einer Höhe von 10 Mio. € gegenüber der Raiffeisenbank Höchberg eG verbürgt. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die PRS Family Trust GmbH ihre Verpflichtung aus dem Kreditvertrag mit der Raiffeisenbank Höchberg eG erfüllen kann.

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

Am 08. Juli 2021 hat der Konzern ein Grundstück in Leipzig zur überwiegend wohnwirtschaftlichen Entwicklung akquiriert. Dazu hat sie am besagten Tag einen Kaufvertrag mit der Imfarr Beteiligungs GmbH („Imfarr“) und der SNBH über den Erwerb deren Geschäftsanteile (Imfarr jeweils 50%, SNBH jeweils 39,9%, zusammen jeweils 89,9%) an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und der Baufeld 23 Entwicklungsgesellschaft GmbH geschlossen. Der Kaufpreis beträgt rd. 54.000 € bei gleichzeitiger Übernahme der quotal entfallenden Darlehensnettoverbindlichkeit mit Nominalen in Höhe von rund 255,0 Mio. € zuzüglich angefallener Zinsen und war ursprünglich noch abhängig von aufschiebenden Bedingungen.

Mit notarieller Nachtragsurkunde vom 13. April 2022 wurde der zunächst für April 2022 vorgesehene Vollzugstag auf den 30. November 2022 verschoben. Nachdem die Gesellschaft am 01. November 2022 und nochmals 30. November 2022 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt hatte, ist es nicht mehr zum Vollzug der Transaktion gekommen.

Das oben genannte Darlehen sollte ursprünglich ab dem Vollzug des Kaufvertrages refinanziert werden und wurde aufgrund der Verzögerung ebenfalls bis ca. November 2022 verlängert.

Im Zusammenhang mit der Darlehensverlängerung wurde der Konzern aufgefordert, Pfandrechte an den Anteilen und Forderungen in Bezug auf seine hundertprozentige Tochtergesellschaft skE Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, als Sicherheit für das Darlehen und insbesondere für die Darlehensverlängerung zu bestellen.

Die Verpflichtung zur Übernahme der quotal entfallenden Darlehensnettoverbindlichkeit ist damit jedoch zum Bilanzstichtag entfallen. Die abgegebene Sicherheit für das Darlehen bleibt bestehen.

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 88.313 Tsd. € (Vj. 29.154 Tsd. €). Mit der Realisierung ist im Folgejahr zu rechnen.

Im Geschäftsjahr 2022 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.20 und 2.2.

7.3 WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN/PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Am 07. Mai 2020 hat die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, ihre sämtlichen Aktien an der Gesellschaft an Herrn Norbert Ketterer veräußert. Herr Ketterer hat der Gesellschaft in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 insgesamt 66,24% beträgt, wobei 66,19% auf direkte und 0,05% auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen. Seit dem 07. Mai 2020 ist Herr Norbert Ketterer persönlich beherrschender Mehrheitsaktionär und beherrschendes Unternehmen i.S.d. §312 AktG.

Am 22. April 2022 hat Herr Norbert Ketterer der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß §327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-Out).

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Norbert Ketterer, Schweiz, insgesamt 94,72% der Stimmrechte der Gesellschaft. Herr Norbert Ketterer ist damit Hauptaktionär im Sinne des §327a Abs. 1 Satz 1 AktG.

Die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, ist weiterhin als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

B. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANagements IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

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

in Tsd. €	2022	2021
Kurzfristige fällige Leistungen	1.416	1.489
	1.416	1.489

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

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

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

C. ÜBERTRAGUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN DURCH NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHR

Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ (Transaktion mit vN Beteiligungen Holding AG)

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate AG sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf, verkauft. Käufer sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, und die vN Beteiligungen Holding AG, Schweiz. 50% des auf die vN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, entfallenen Kaufpreises für die Geschäftsanteile betrug 47,35 Mio. € und wurde aufgrund eines Vertragsnachtrags vom 16. März 2021 um 0,9 Mio. € auf 48,2 Mio. € erhöht. Am Vollzugsstichtag wurden 19,8 Mio. € des Kaufpreises gezahlt. Der restliche Kaufpreis in Höhe von 28,4 Mio. € war bis zum 31. März 2022 gestundet und wurde mit 4,25% verzinst. Der aktuelle Zinssatz beträgt gemäß den Regelungen im Kaufvertrag 8,5%. Gegenüber der vN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, betragen die Forderungen inklusive Zinsen zum 31. Dezember 2022 insgesamt 31,2 Mio. €.

Aufgrund der 50%igen Kontrolle durch das nahestehende Unternehmen vN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, sind auch diese Darlehen als Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen einzustufen. Die nach wie vor bestehenden Darlehensforderungen gegenüber der Development Partner AG, Düsseldorf, sowie ihrer unten aufgeführten Tochtergesellschaften belaufen sich zum 31. Dezember 2022 auf einen Buchwert i.H.v. 69,3 Mio. €.

Die Darlehen setzen sich zum 31. Dezember 2022 wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
13.01.2020	Development Partner AG, Düsseldorf	8.048	4,25	9.060	31.12.2023
13.05.2019	Development Partner AG, Düsseldorf	960	2,00	1.035	31.12.2023
15.12.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	10.800	4,25	11.278	31.12.2023
13.09.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	7.800	4,25	8.202	31.12.2023
01.01.2020	Development Partner AG, Düsseldorf	13.154	4,25	14.832	31.12.2023
01.01.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	6.592	4,25	7.153	31.12.2023
14.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	8.501	4,25	9.571	31.12.2023
18.09.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	535	4,25	584	31.12.2023
28.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	50	4,25	56	31.12.2023
27.09.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.175	4,25	1.512	31.12.2023
09.10.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	2.380	4,25	2.617	31.12.2023
17.05.2019	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	3.980	2,00	4.309	31.12.2023

Es besteht ferner eine Verbindlichkeit gegenüber der DP AG aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3,4 Mio. € an das Finanzamt. Eine weitere Verbindlichkeit resultiert aus dem bis zum 28. Februar 2021 bestehenden Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 1,0 Mio. €

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

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

Ankauf Borussia Development GmbH (Transaktion mit SN Beteiligungen Holding AG)

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

Die Gateway Real Estate AG ist seitdem mit einem Anteil in Höhe von 89,9% mittelbar beherrschende Gesellschafterin der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark (vormals Gerchgroup Dresden Quartiere am Blüherpark) 1–12 uG (uG 1–8 zwischenzeitlich umgewandelt zu GmbH & Co. KG), der Borussia Dresden Investment uG und der Borussia Dresden Einkaufs GbR, sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals Gerchgroup Köln Deutz Quartiere) 1–21 uG, der Borussia Köln Deutz Quartiere Erschließungs uG und der Borussia Köln DQ Einkaufs GbR und konsolidierte diese erstmals zum 18. Februar 2021. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 70 Mio. € war bis 31. März 2022 (Verzinsung 4,25%) gestundet. Die Stundung der zum Stichtag noch ausstehenden Verbindlichkeit wurde darüber hinaus bis 29. Februar 2024 verlängert.

Die ausstehende Kaufpreisverbindlichkeit der Gateway Real Estate AG gegenüber der SN Beteiligung Holding AG, Schweiz, für den Ankauf des Projekts Borussia Köln (ursprünglich 56 Mio. €) besteht noch zum 31. Dezember 2022 mit Buchwert in Höhe von 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 4,1 Mio. €. Hingegen wurde die Kaufpreisverbindlichkeit für den Ankauf des Projekts Borussia Dresden über ursprünglich insgesamt 14 Mio. € inkl. Zinsen vollständig im ersten Quartal 2022 an die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, zurückgeführt.

Sonstige nahestehende Unternehmen		Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2021 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz							
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		14.000	4,25	0	5.761	02.03.2022
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		56.000	4,25	50.919	58.063	29.02.2024
Summe					50.919	63.824	

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

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	1.992	10,00	2.506	29.02.2024
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	4.109	10,00	5.391	29.02.2024
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	8.606	10,00	10.475	29.02.2024
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	1.341	10,00	1.714	29.02.2024

Diese Projektfinanzierungen werden mit einem Zinssatz von 10,5% für das Projekt Dresden an die Projektgesellschaften Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 bis 12 und für das Projekt Köln an die Borussia Köln DQ 1 bis 21 weitergeleitet.

Die bereits im Rahmen einer Verrechnung von Darlehensforderungen und -verbindlichkeiten in 2021 zurückgeführten Projektfinanzierung Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 uG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, und Borussia Düsseldorf Cavallo 2 uG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, mit einem Zinssatz von 10,5% weitergereicht. Die nach der Verrechnung am 31. Dezember 2021 noch bestehende restliche

Darlehensforderung beträgt 1,92 Mio. € zum 31. Dezember 2022. Beide Gesellschaften werden von der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

Die zum 31. Dezember 2022 noch offenen Darlehensforderungen der Borussia Development GmbH, Düsseldorf, gegenüber den zwei Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Cavallo 1 uG, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	1.992	10,50	1.314	31.12.2022
Borussia Cavallo 2 uG, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	4.109	10,50	608	31.12.2022

Ankauf Projekt Leipzig 416 (Transaktion mit SN Beteiligungen Holding AG)

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

Der Vollzug des Anteilskaufs an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH stand dagegen zunächst noch unter aufschiebenden Bedingungen und war für November 2022 vorgesehen.

Vom Kaufvertrag des Anteilskaufs an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH ist die Gateway Real Estate AG mit Schreiben vom 03. November 2022 und 20. November 2022 zurückgetreten.

Im Zuge des Projektankaufs hat die Gateway Real Estate AG ihrerseits Darlehen an die zu übernehmende Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften gewährt. Zum 31. Dezember 2022 belaufen sich die Buchwerte der Forderungen auf insgesamt 22,4 Mio. € und setzten sich wie folgt zusammen:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Leipzig 416 GmbH	11.867	4,25	12.369	31.12.2022
Leipzig 416 Management GmbH	8.669	4,25	9.070	31.12.2022
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	983	31.12.2022

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

D. SONSTIGE BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

Die Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen sind im Konzern umfangreich. Vor allem die Finanzierung über sonstige nahestehende Unternehmen stellt eine wesentliche Finanzierungsquelle dar. Aus diesem Grund werden in der nachstehenden Tabelle die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022	Ausstehender Betrag zum 31.12.2021	Ende der Vertrags- laufzeit
				in Tsd. €		
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz						
16.12.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.500	8,00	0	6.520	28.02.2022
28.12.2022	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.100	4,25	1.100	0	31.12.2023
Summe				1.100	6.520	

Das für den Ankauf der Gesellschaft Gateway Hamburg Seeve-
straße GmbH (ehem. Maize Zizania Property GmbH) gewährte
Darlehen über 6,6 Mio. € inkl. Zinsen wurde vollständig im ers-
ten Quartal 2022 zurückgeführt.

Mit Datum 28. Dezember 2022 hat die SN Beteiligungen Hol-
ding AG, Schweiz, ein Darlehen für operative Zwecke in Höhe
von 1,1 Mio. € bereitgestellt. Das Darlehen hat einen Zinssatz
in Höhe von 4,25%.

Von den ihr für den Börsengang im Jahr 2019 entstande-
nen Kosten hat die Gateway Real Estate AG einen Teilbetrag
in Höhe von 1,3 Mio. € an die SN Beteiligungen Holding AG,
Schweiz, weiterbelastet. Diese Forderungen bestehen zum
31. Dezember 2022 fort.

Gegenüber den sonstigen nahestehenden Unternehmen be-
sitzt der Konzern die folgenden verzinsten Forderungen. Für
diese Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicher-
heiten gegeben.

Sonstige naeste- hende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022	Ausstehender Betrag zum 31.12.2021	Ende der Vertrags- laufzeit
				in Tsd. €		
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0	465	465	31.12.2022
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	1.783	8,12	2.303	2.145	22.02.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	8,12	1.004	937	31.12.2022
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	28.047	8,5	29.007	31.208	31.12.2022

Mit Anteilskaufverträgen vom 25. Juli 2019 wurden jeweils
5,1% der Anteile der Gateway Vierte GmbH und der Gateway
Fünfte GmbH an das nahestehende Unternehmen YN Beteili-
gung Holding AG, Schweiz, veräußert. Die Kaufpreise in Höhe
von 0,8 Mio. € und 1,8 Mio. € wurden gestundet. Der Stun-
dungszins betrug 9%. Seit 2021 befindet sich die YN Beteili-
gungen Holding AG im Verzug zu einem Zinssatz von 9% über
dem Basiszinssatz.

Die Gateway Real Estate AG hat mit der YN Beteiligungen Hol-
ding AG den Rückerwerb der Anteile an der Gateway Fünften
GmbH vereinbart und im Februar 2023 durch Verrechnung
mit der Forderung vom 25. Juli 2019 vollzogen.

Mit Anteilskaufvertrag mit Wirkung zum 01. Januar 2021 wur-
den von der Gateway Real Estate AG die restlichen Mehrheits-
anteile an dem Tochterunternehmen Duisburg EKZ 20 Objekt
GmbH erworben. Die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz,
übernahm in diesem Zusammenhang 5,1% der Geschäfts-
anteile für einen Anteilskaufpreis in Höhe von 0,5 Mio. €. Zum
Bilanzstichtag ist diese Forderung gegenüber der YN Beteili-
gungen Holding AG offen und unverzinslich.

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungs-
vertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate
ihre Anteile an der Development Partner AG zu 50% an die
YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, verkauft. Ein Teil des
zu zahlenden Kaufpreises in Höhe von 28.047 Tsd. € wurde
bis 31. März 2022 gestundet und wurde mit 4,25% verzinst.
Seit 01. April 2022 befindet sich die YN Beteiligungen Holding
AG mit der Kaufpreiszahlung in Verzug. Der Verzugszinssatz
beträgt gemäß den Regelungen im Kaufvertrag 8,5%.

Nokera Planning GmbH

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

Die Nokera Planning GmbH (bis 31. Dezember 2020 Fuchs-
huber Architekten, Leipzig) hat im Berichtsjahr für Projekt-
gesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht. Die
Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen,
weil sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates beherrscht
wird. Die bereits im Jahr 2021 erteilten Planungsaufträge um-
fassen jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorar-

ordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbarer Mietfläche vereinbart. Die sich hieraus ergebenden vereinbarten Gesamthonorare für den Konzern betragen insgesamt 8,6 Mio. €.

Im Geschäftsjahr gingen Rechnungen in Höhe von 6 Tsd. € ein, die die bestehende Rückstellung aus 2021 reduziert haben. Zum Stichtag besteht somit weiterhin eine Verbindlichkeit in Höhe von 440 Tsd. €.

E. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

In der Berichtsperiode 2022 sind für diesen Personenkreis Rechtsgeschäfte in Form von bestehenden selbstschuldnerischen Bankbürgschaften berichtspflichtig:

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

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

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

Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1% der Bürgschaft per anno. Im Geschäftsjahr wurden Bürgschaftsprovisionen in Höhe von insgesamt 1,4 Mio. € erfasst.

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

7.4 ORGANE

A. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der GATEWAY besteht satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Nachstehend sind die Mitglieder des Aufsichtsrates des Konzerns während des Berichtsjahres 2022 dargestellt:

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

B. VORSTAND

Nachstehend sind die Mitglieder des Vorstandes des Konzerns während des Berichtsjahres 2022 dargestellt:

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

7.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 478 Tsd. € (Vj. 508 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2022	2021
Abschlussprüfungsleistungen	478	480
Sonstige Leistungen	0	28
Summe	478	508

7.6 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GATEWAY haben die nach §161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Sie ist im Geschäftsbericht 2022 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.

7.7 ANTEILSBESITZLISTE

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

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
Wohnimmobilienentwicklung			
S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	Bereldange, Luxemburg	100,00	2
Gateway Siebzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Neunzehnte GmbH	Berlin, Deutschland	100,00	
Gateway Zwanzigste GmbH	Berlin, Deutschland	100,00	
Baufeld 23 Entwicklungs GmbH	Leipzig, Deutschland	89,90	
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH (vormals Maize Zizania Property GmbH)	Berlin, Deutschland	100,00	6
Gewerbeimmobilienentwicklung			
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Nicht einbezogene Gesellschaften			
GTV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
At-Equity assoziierte Unternehmen			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Sonstige Beteiligungen			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	7

- 1 Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt am Main
2 Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main
3 Beteiligung über die Borussia Development GmbH, Düsseldorf
4 Beteiligung über die Borussia Dresden Investment GmbH, Düsseldorf
5 Beteiligung über die Gateway SoHo Sullivan GmbH, Frankfurt am Main
6 Beteiligung über die Gateway Siebzehnte GmbH, Eschborn
7 Beteiligung über die Gateway Residential GmbH, Eschborn
8 Gesellschaft in Liquidation

7.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Übertragung der Stimmrechte der sKE Immo Sulzbach GmbH und Entkonsolidierung

Die im Rahmen der Verhandlungen um die Darlehensverlängerung für die nicht vollzogene wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Leipzig gestellte Sicherheit in Form von Pfandrechten an den Anteilen und Forderungen in Bezug auf seine hundertprozentige Tochtergesellschaft sKE Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, wurde mit Schreiben vom 21. März 2023 an den Gläubiger übertragen.

Infolge der damit übertragenen Stimmrechte und der nicht mehr gegebenen Beherrschung über das Tochterunternehmen sKE Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, wurde die Gesellschaft zum 20. Februar 2023 entkonsolidiert. Im Wesentlichen sind von der Entkonsolidierung Vorräte in Höhe von 54,8 Mio. € betroffen. Die der Tochtergesellschaft zur Verfügung gestellten Mittel verbleiben weiterhin als sonstige finanzielle Forderung in Höhe von 64,2 Mio. € erhalten. Das voraussichtliche Ergebnis aus der Entkonsolidierung beträgt voraussichtlich +6,2 Mio. €. Der gesamte Effekt ist jedoch von möglichen Wertberichtigungen auf die bilanzierte Forderung abhängig, die aktuell noch nicht final bemessen werden kann.

Projektfinanzierung SoHo Mannheim

Die Verhandlungen zu der im Geschäftsbericht genannten bisher nicht verlängerten Projektfinanzierung dauern auch

nach dem Testatsdatum an. Insbesondere aufgrund der derzeitigen Projektbewertung und der aktuellen Unternehmensplanung wäre auch im Falle einer Verwertung von gestellten Sicherheiten keine Beeinträchtigung der Entwicklung des Konzerns zu erwarten.

Projektfinanzierung Köln Deutz Quartiere

Die Verhandlungen zu der im Geschäftsbericht genannten bisher nicht verlängerten Junior-Finanzierung und die darauf folgende Verletzung der Kreditvereinbarung des Senior-Darlehensgebers dauern auch nach dem Testatsdatum an. Insbesondere aufgrund der derzeitigen Projektbewertung und der aktuellen Unternehmensplanung wäre auch im Falle einer Verwertung von gestellten Sicherheiten keine Beeinträchtigung der Entwicklung des Konzerns zu erwarten.

Ausübung des Vorkaufsrechts für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße

Für die Projektentwicklung in Hamburg hat die Stadt Ende 2022 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Die Verhandlungen dauern weiterhin an.

Frankfurt am Main, den 27. April 2023

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand


Tobias Meibom


Stefan Witjes

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 27. April 2023

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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2022, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

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

Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2022 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien) in Höhe von EUR 271,2 Mio. (Vorjahr EUR 286,5 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien, die zuvor als Renditeimmobilien bilanziert wurden) in Höhe von EUR 0,0 Mio. (Vorjahr EUR 43,8 Mio.) ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese als Renditeimmobilie, als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird. Die Gateway Real Estate AG bilanziert die Renditeimmobilien sowie die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden grundsätzlich unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden EUR –18,1 Mio. (Vorjahr EUR 67,7 Mio.) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Für fertiggestellte Immobilien sowie Projekte die kurz vor der Fertigstellung stehen, kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 abgezinst werden. Bei unbebauten Grundstücken wird das Residualwertverfahren verwendet, um einen realistischen Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“).

In die Bewertung der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein, die grundsätzlich mit Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter

sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringfügige Änderungen bewertungsrelevanter Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der Bedeutung der Posten „Renditeimmobilien“ und „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ für den Abschluss sowie der Schätzunsicherheiten und der Ermessensausübung durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

- Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Den zutreffenden Ausweis der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen, der Unternehmensplanung sowie von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Zur Prüfung der Bewertung haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von der Gateway Real Estate AG zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt sowie die rechnerische Richtigkeit der Berechnungen geprüft. Wir haben durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Bewertungsmodellen verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt.

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

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40, IFRS 13 und IFRS 5 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien) verweisen wir auf die Angaben in den Abschnitten 2.8 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.3 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“ im Konzernanhang, zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten auf die Angaben in den Abschnitten 2.21 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.8 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“.

Ansatz und Bewertung des Vorratsvermögens

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2022 ist Vorratsvermögen in Höhe von EUR 882,0 Mio. (Vorjahr EUR 747,2 Mio.) ausgewiesen. Das entspricht 62% der Bilanzsumme. Die Bilanzierung der Immobilien im Vorratsvermögen ist aufgrund der folgenden Sachverhalte mit Schätzunsicherheiten und Ermessensausübung verbunden. Zunächst hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten wird und dementsprechend als Renditeimmobilie oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird.

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

- Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

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

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

- Verweis auf zugehörige Angaben

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

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB i.V.m. §315d HGB, auf die im Abschnitt 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- den Vergütungsbericht
- die Versicherung nach §297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach §315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und der inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

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

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

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns 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, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
 - gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme abzugeben.
 - beurteilen wir die Angemessenheit der von 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
 - beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach §315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
 - holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
 - beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
 - führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.
- Wir geben gegenüber den für die Überwachung Verantwortlichen eine Erklärung ab, dass wir die relevanten Unabhängigkeitsanforderungen eingehalten haben, und erörtern mit ihnen alle Beziehungen und sonstigen Sachverhalte, von denen vernünftigerweise angenommen werden kann, dass sie sich auf unsere Unabhängigkeit auswirken, und sofern einschlägig, die zur Beseitigung von Unabhängigkeitsgefährdungen vorgenommenen Handlungen oder ergriffenen Schutzmaßnahmen.

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei (529900419s8zx9h95664-2022-12-31-de.zip, 531a3ed7b2a8f570639b5dbdf9338f4f809a04117e91358a648acofcef12be32, sha256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner 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 Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der eSEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 27. April 2023

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. August 2022 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften eSEF-Unterlagen zu lesen. Der in das eSEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die in das Unternehmensregister einzustellenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts 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.

FINANZKALENDER

31. Mai 2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q1)
August 2023	Hauptversammlung
29. September 2023	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
27.-29. November 2023	Deutsches Eigenkapitalforum
30. November 2023	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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

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

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

Ligaturas GmbH – Reportdesign, Hamburg

Fotografie

Michael Fahrig, Berlin

Gateway Real Estate AG

Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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