LAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025 (geändert am 14. August 2026)

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY", „Gesellschaft" oder „Unternehmen" genannt) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € (zum 31. Dezember 2025) 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 2025) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,3 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf ausgewählte wachstumsstarke Regionen in Deutschland 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. Im Jahr 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung" bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien" mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Eigentum von GATEWAY und sollen über den Zeitablauf verkauft werden.

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

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

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY vor allem 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 Immobilien zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Cashflows setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 29 angestellte Mitarbeiter (Vj. 27) und 2 Vorstandsmitglieder (Vj. 1).

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

1.2 STEUERUNGSSYSTEM

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

Bestandsimmobilien: Das Segment Bestandsimmobilien umfasst ein Portfolio von Bestandsimmobilien. Hierzu zählen sowohl zur Erzielung von Mieterträgen gehaltene Renditeimmobilien als auch einzelne Immobilien, die sich in der Entwicklungsplanung oder in einem Veräußerungsprozess befinden. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr im Wesentlichen aus den Mieterträgen der gehaltenen 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-7-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.

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

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

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

FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

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

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

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

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

Der Vergütungsbericht nach § 162 AktG für das Geschäftsjahr 2025, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrates sind auf der Website der Gateway Real Estate im Bereich Corporate Governance zugänglich.

2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

Die Weltwirtschaft hat sich trotz hoher Unsicherheit und handelspolitischer Konflikte im Jahr 2025 vergleichsweise stabil entwickelt. Dem Internationalen Währungsfonds (IWF) zufolge nahm das globale Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 3,3 % zu. Damit entwickelte es sich zwar weniger dynamisch als vor der Corona-Pandemie, bewegt sich aber im Rahmen der Erwartungen für die Nach-Pandemie-Phase. Ein massiver Einbruch infolge der von den USA ab April 2025 geänderten Zoll- und Handelspolitik ist im Jahresverlauf ausgeblieben. Das lag unter anderem daran, dass die tatsächlich erhobenen Zölle hinter den zunächst drastischen Ankündigungen zurückblieben und Unternehmen sowie Haushalte Käufe und Investitionen vorgezogen haben.

Der Krieg in der Ukraine hat in Europa zu einer veränderten Einstellung bezüglich der eigenen Verteidigungsfähigkeit und Rüstung beigetragen. Im Nahost-Konflikt erreichten diplomatische Initiativen im Laufe des Jahres 2025 eine Beruhigung, sodass auch die Angriffe auf Handelsschiffe im Roten Meer eingestellt wurden. Gleichzeitig intensivierten sich die Spannungen in der Straße von Taiwan und im Südchinesischen Meer, die eine Bedrohung des internationalen Handels darstellen. Zur Verunsicherung trugen auch Ankündigungen der amerikanischen Regierung bei, Kanada, Grönland und den Panama-Kanal unter US-Kontrolle zu bringen.

In Europa hat sich die wirtschaftliche Dynamik im Jahresverlauf 2025 wieder verlangsamt. Während das BIP in der Europäischen Union (EU) im ersten Quartal um 0,5 % zulegte, wuchs es im vierten Quartal lediglich um 0,2 %. Die Inflation in der EU hatte zu Jahresbeginn 2025 bei 2,8 % gelegen und sank bis Ende des Jahres auf 2,3 %. Die Beschäftigungsquote stieg unvermindert weiter an und erreichte im vierten Quartal 2025 mit 76,3 % den höchsten Stand. Zeitgleich sank der Anteil der offenen Stellen auf 2,0 %. Die Arbeitslosigkeit bewegte sich über das Jahr hinweg zwischen 5,9 % und 6,0 %.

Im Euro-Währungsgebiet stagnierte die wirtschaftliche Entwicklung. Im ersten Quartal 2025 war das BIP noch um 0,6 % und im Schlussquartal des Jahres lediglich um 0,2 % gewachsen. Die Inflation ging von 2,5 % zu Jahresbeginn auf 2,0 % im Dezember 2025 zurück. Die Beschäftigungsquote verstetigte sich und erhöhte sich zu Jahresschluss leicht auf 75,8 %. Im vierten Quartal 2025 wurden 2,2 % der Arbeitsplätze als unbesetzt gemeldet. Im Jahresverlauf blieb die Arbeitslosenquote mit 6,3 % nahezu unverändert.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2025 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich weiterhin als positiv. Die im Geschäftsjahr 2025 unverändert hohen Zinsen und Materialkosten, sowie der Fachkräftemangel und die regulatorischen Unsicherheiten belasten unverändert die deutsche Bautätigkeit. Dennoch ist im Zuge des zurückgehenden Wohnungsneubaus der Wohnungsmarkt angespannt. Vor allem in den Ballungsräumen fehlt es an (bezahlbarem) Wohnraum, sodass in gefragten Märkten die Mieten weiter steigen werden. Dadurch ist die Sub-Anlageklasse Wohnen für in- und ausländische Investoren attraktiv.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD / GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Weltwirtschaft im Jahr 2025 war, wie schon im Vorjahr, geprägt vom Krieg in der Ukraine und den sich u. a. daraus ergebenden Knappheiten in einzelnen Märkten. Für Verunsicherung sorgte im Frühjahr 2025 die Ankündigung der US-Regierung, sogenannte „reziproke" Zölle einzuführen, die jedoch letztlich nicht in der angekündigten Form Bestand hatten. Konjunkturelle Unterstützung kam von führenden Notenbanken, die im Berichtsjahr mit geldpolitischen Lockerungen begannen. In seinem World Economic Outlook vom Januar 2026 schätzt der Internationale Währungsfonds (IWF) das globale Wachstum im Jahr 2025 auf 3,3 %.

Damit bleibt die globale wirtschaftliche Dynamik trotz der sich wandelnden Handelspolitiken auf einem stabilen Pfad. Dafür sind jedoch vor allem steigende Investitionen im Technologiebereich einschließlich Künstlicher Intelligenz (KI) verantwortlich, die in Nordamerika und Asien stärker zum Tragen kamen als in anderen Regionen. Nach Angaben des IWF wuchs die US-Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 um 2,1 %, während Chinas BIP um 5,0 % zulegte. In Europa ist die konjunkturelle Entwicklung 2025 unterschiedlich verlaufen. In Spanien wuchs die Wirtschaft mit 2,9 % besonders stark, während die deutsche Wirtschaft mit 0,2 % stagnierte.

Angesichts nachlassender Inflationsraten lockerten wichtige Notenbanken ihre Geldpolitik im Jahresverlauf 2025. In insgesamt drei Schritten senkte die US-Notenbank Federal Reserve ihre Zinssätze zwischen September und Dezember 2025 um insgesamt 75 Basispunkte auf 3,75 %. Dagegen setzte die Europäische Zentralbank (EZB) ihre bereits im Juni 2024 eingeleitete Zinswende in der ersten Jahreshälfte 2025 fort und senkte in insgesamt vier Schritten bis Juni 2025 den Hauptrefinanzierungssatz von 3,15 % auf 2,15 %. Im Vereinigten Königreich reduzierte die Zentralbank den Leitzins ebenfalls viermal auf 3,75 %. Im Gegensatz dazu hat die Bank of Japan ihren Leitzins im Januar auf 0,5 % und Dezember auf 0,75 % angehoben.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Deutschland lebten zum Jahresende 2025 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fast 83,5 Mio. Menschen. Damit zählte Deutschland etwa 100.000 Einwohner weniger als Ende 2024. Zum einen vergrößerte sich die Lücke zwischen den Sterbefällen und den Geburten. Zum anderen nahm die Nettozuwanderung deutlich ab. Damit haben die Wanderungsgewinne erstmals seit 2020 das Geburtendefizit nicht ausgeglichen.

Laut Destatis sind im Jahr 2025 zwischen 640.000 und 660.000 Kinder in Deutschland geboren worden, nach rund 677.000 im Vorjahr. Die Sterbefälle verringerten sich auf gut 1,00 Mio. (2024: 1,01 Mio.). Damit liegt das Geburtendefizit im vierten Jahr in Folge über 300.000. Im Jahr 2024 hatte es noch 330.641 betragen.

In den ersten zehn Monaten 2025 überstieg die Zahl der Zuzüge nach Deutschland die der Fortzüge um rund 220.000. Im gleichen Zeitraum des Vorjahres zählte Destatis 391.500 Zuwanderungen mehr als Abwanderungen. Für das Gesamtjahr 2025 wird daher eine Nettozuwanderung von 220.000 bis 260.000 Personen gerechnet. Das wäre ein Rückgang um etwa 40 %.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Laut Destatis erhöhte sich die Einwohnerzahl in den westlichen Bundesländern zwischen 1990 und 2024 um 10 % auf 67,5 Mio., während sie im gleichen Zeitraum in den östlichen Bundesländern um 16 % auf 12,4 Mio. abnahm.

Eine Ursache ist die nach der Wiedervereinigung einsetzende Abwanderung aus Ostdeutschland. Zwischen 1990 und 2016 zogen nach Angaben von Destatis 1,2 Mio. Menschen (ohne Binnenwanderung von und nach Berlin) aus den ostdeutschen Bundesländern in den Westen Deutschlands. Zwischen 2017 und 2022 migrierten 18.000 Personen mehr von West- nach Ostdeutschland als umgekehrt. Seit 2023 ist der Binnenwanderungssaldo aus ostdeutscher Perspektive wieder negativ und belief sich im Jahr 2024 auf -4.000 Personen.

Vor allem junge Menschen haben die östlichen Bundesländer in Richtung Westen verlassen. Im Saldo sind seit 1991 mehr als 740.000 Personen von Ost nach West gezogen, die zum Umzugszeitpunkt unter 25 Jahre alt waren. Bei den 25- bis 65-Jährigen sind es rund 489.000 Personen. Über 65-Jährige wanderten dagegen häufiger von West nach Ost, im Saldo waren das etwa 6.000 Personen. Von den Personen, die zwischen 1991 und 2024 ihren Wohnsitz von Ost- nach Westdeutschland verlegten, waren 693.000 Frauen, von denen 428.000 zum Zeitpunkt des Fortzugs jünger als 25 Jahre waren. Somit hatten Frauen sowohl am Binnenwanderungssaldo insgesamt als auch bezüglich der unter 25-Jährigen einen Anteil von etwa 57 %.

Ein weiterer Grund für den stärkeren Bevölkerungszuwachs in Westdeutschland ist laut Destatis die höhere Zuwanderung aus dem Ausland. Der Wanderungsgewinn aus dem Ausland betrug in den östlichen Bundesländern (ohne Berlin) zwischen 1991 und 2024 rund 1,3 Mio. Personen. Die Nettozuwanderung in die westlichen Bundesländer lag mit knapp 10,6 Mio. Personen etwa achtmal so hoch.

Die Bevölkerung in Deutschland ist zwischen 1990 und 2024 älter geworden. So sank der Anteil der unter 20-Jährigen von rund 22 % auf 19 %. Derweil nahm der Anteil der über 65-Jährigen von 15 % auf 23 % zu. Während 1990 in Ostdeutschland noch 25 % der Bevölkerung unter 20 Jahren alt war, ist deren Anteil bis 2024 auf 17 %

gesunken und damit stärker als im Westen Deutschlands (von 21 % auf 19 %). Gleichzeitig stieg der Anteil älterer Menschen (ab 65 Jahren) im Osten von 14 % auf 28 % und im Westen von 15 % auf 22 %.

Nach den Daten von Destatis gibt es 2025 in Deutschland insgesamt rund 41 Mio. private Haushalte. Die größte Gruppe bilden 17,3 Mio. Ein-Personen-Haushalte, gefolgt von 13,6 Mio. Zwei-Personen-Haushalten. 4,8 Mio. Haushalte bestehen aus drei Personen und 3,9 Mio. Haushalte aus vier Personen. In nur noch 1,6 Mio. Haushalten leben fünf oder mehr Personen. In Berlin und Hamburg haben Single-Haushalte einen Anteil von rund 50 %.

Die Urbanisierung nimmt weiter zu. Laut Destatis lebten im Jahr 2024 77,9 % der deutschen Bevölkerung in Städten. 1994 hatte der Anteil 73,7 %, 2004 75,8 % und 2014 77,2 % betragen.

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Im Jahr 2025 erhöhte sich das deutsche BIP nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 % auf 4.469,8 Mrd. €. Nachdem die Wirtschaftsleistung Deutschlands zuvor zwei Jahre in Folge gesunken war, konnte im Berichtsjahr wieder eine leichte Erholung verzeichnet werden. Nach Berechnungen des Instituts der Deutschen Wirtschaft (IW-Institut) bleibt die Bundesrepublik damit nach den USA und China, aber vor Japan, die drittgrößte Volkswirtschaft der Welt. Aber wie Japan weist auch Deutschland eine geringere wirtschaftliche Dynamik als China und die USA auf.

Den größten Anteil am BIP hatte im Jahr 2025 laut Destatis mit 71,2 % (2024: 70,7 %) der Dienstleistungssektor, gefolgt vom produzierenden Gewerbe mit 22,9 % (2024: 23,4 %). Im Baugewerbe wurden unverändert zum Vorjahr 4,9 % der Wirtschaftsleistung erbracht, in der Landwirtschaft ebenfalls unverändert 1,0 %. Getragen wurde die wirtschaftliche Nachfrage vor allem von den privaten Konsumausgaben, die 53,2 % (2024: 52,7 %) des BIP ausmachten. Auf den staatlichen Konsum entfielen 22,5 % (2024: 22,0 %) noch vor den Bruttoinvestitionen mit 21,9 % (2024: 21,5 %). Der Außenbeitrag trug dagegen nur noch 2,4 % (2024: 3,8 %) zur Wirtschaftsleistung bei.

Die Einnahmen des deutschen Staates stiegen im Jahr 2025 um 5,7 % bzw. 115,8 Mrd. € auf 2.140,2 Mrd. €. Grund dafür waren vor allem um 8,9 % höhere Sozialbeiträge, während sich die laufenden Steuereinnahmen um 3,5 % auf 1.031,5 Mrd. € erhöhten. Das lag maßgeblich an den um 4,0 % höheren Mehrwertsteuereinnahmen, den um 3,4 % höheren Einnahmen aus Einkommen- und Vermögensteuern und höheren Einnahmen aus vermögenswirksamen Steuern aufgrund eines erhöhten Erbaufkommens. Gleichzeitig erhöhte der Staat im Jahr 2025 seine Ausgaben um 5,6 % oder 119,6 Mrd. € auf 2.259,3 Mrd. €, vor allem aufgrund von steigenden Ausgaben für Zinsen, Sozialleistungen, Renten, Pensionen, Pflegegeld und Arbeitslosengeld. Aber auch die Bruttoinvestitionen erhöhten sich um 10,3 % durch die Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität sowie die steigenden Militärausgaben.

Die deutsche Staatsverschuldung erhöhte sich im Jahr 2025 gegenüber dem Vorjahr nach vorläufigen Berechnungen von Destatis um 3,9 Mrd. € auf 119,1 Mrd. €. Damit betrug die Defizitquote unverändert 2,7 %. Auf den Bund entfielen 79,6 Mrd. €, also 18,6 Mrd. € mehr als im Vorjahr. Die Länder reduzierten ihr Finanzierungsdefizit auf 9,8 Mrd. €, 11,8 Mrd. € weniger als 2024. Gleichzeitig wuchs das Defizit bei den Gemeinden um 7,1 Mrd. € auf 28,1 Mrd. €. Dagegen reduzierten die Sozialversicherungen ihr Defizit von 11,8 Mrd. € im Vorjahr auf nun 1,7 Mrd. €.

Zwar sind die Bauinvestitionen von 450,662 Mrd. € im Jahr 2024 auf 460,833 Mrd. € im Jahr 2025 gestiegen, doch preisbereinigt bedeutet das nach Berechnungen von Destatis einen Rückgang um 0,6 %. An den Bauinvestitionen hatte der nichtstaatliche Sektor im Berichtsjahr einen Anteil von 381,619 Mrd. € (2024: 373,002 Mrd. €) bzw. 82,8 % (2024: 82,8 %) und der staatliche Sektor einen Anteil von 79,214 Mrd. € (2024: 77,660 Mrd. €) oder 17,2 % (2024: 17,2 %). Die Ausrüstungsinvestitionen summierten sich auf insgesamt 268,749 Mrd. € (2024: 267,097 Mrd. €), preisbereinigt ein Rückgang um 1,6 %. Investitionen in sonstige Anlagen nahmen preisbereinigt um 3,8 % auf 178,988 Mrd. € (2024: 167,962 Mrd. €) zu.

Die Ausfuhren von Waren und Dienstleistungen übertrafen im Jahr 2025 mit 1.800,049 Mrd. € den Vorjahreswert von 1.793,668 Mrd. €. Preisbereinigt sind das -0,9 % gegenüber dem Vorjahr. Gleichzeitig erhöhten sich die Einfuhren von 1.630,146 Mrd. € auf 1.693,449 Mrd. €. Das ist preisbereinigt ein Anstieg um 3,1 %. Damit weist Deutschland für 2025 gemessen am Wert der Waren und Dienstleistungen einen rückläufigen, wenngleich positiven Außenhandelssaldo von 106,600 Mrd. € (2024: 163,522 Mrd. €) auf.

Die welt- und binnenwirtschaftlichen Belastungen führten nach Angaben von Destatis im Jahr 2025 zu einem Anstieg der beantragten Unternehmensinsolvenzen auf 24.064. Das ist ein Anstieg um 10,3 % gegenüber dem Jahr 2024 und der höchste Wert seit 2014. Sowohl 2024 als auch 2023 war die Zahl der Unternehmensinsolvenzen um mehr als 22 % gegenüber dem jeweiligen Vorjahr gestiegen. Weil es im Jahr 2025 15,6 % weniger „Großinsolvenzen" gab, sank das Volumen der von den Gläubigern bezifferten Forderungen auf rund 47,9 Mrd. €, gegenüber 58,1 Mrd. € im Jahr 2024. Zu den besonders betroffenen Bereichen gehörte auch das Baugewerbe, das mit 104 Insolvenzen je 10.000 Unternehmen deutlich über dem Durchschnitt von insgesamt 69 Unternehmensinsolvenzen je 10.000 Unternehmen lag.

Destatis zählte im Jahr 2025 durchschnittlich 45,830 Mio. (2024: 45,830 Mio.) Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Nachdem die Zahl der Erwerbstätigen im Jahr 2024 den höchsten Stand seit der Wiedervereinigung erreicht hatte, sank sie im Lauf des Jahres 2025 infolge der konjunkturellen Abkühlung und des demografischen Wandels um 5.000 Personen. Am deutschen Arbeitsmarkt macht sich vor allem das verstärkte Ausscheiden geburtenstarker Jahrgänge aus dem Erwerbsleben bemerkbar, das im Jahr 2025 nicht komplett durch junge Berufseinsteiger, Zuwanderung und höhere Erwerbsquoten bei älteren Menschen und Frauen ausgeglichen werden konnte.

Mit 34,9 Mio. Personen arbeiteten im Jahr 2025 75,9 % aller Erwerbstätigen im Dienstleistungssektor, teilte Destatis mit. Im Vorjahresvergleich bedeutet das ein Plus von 164.000 Personen bzw. 0,5 %. Im Bereich Öffentliche Dienstleister, Erziehung, Gesundheit gab es mit 205.000 Personen (+1,7 %) den größten Zuwachs. Dagegen sank die Erwerbstätigenzahl bei den Unternehmensdienstleistern, in den Bereichen Information und Kommunikation sowie Handel, Verkehr und Gastgewerbe. Im Baugewerbe waren 2025 insgesamt 2,6 Mio. Menschen tätig. Das sind 23.000 Beschäftigte bzw. 0,9 % weniger als im Vorjahr. Im sonstigen Produzierenden Gewerbe ging die Erwerbstätigenzahl 2025 um 143.000 bzw. 1,8 % auf 7,9 Mio. Personen zurück. Damit arbeiteten 22,8 % aller Erwerbstätigen im Jahr 2025 im Produzierenden Gewerbe (2024: 23,2 %). In der Land- und Forstwirtschaft sowie der Fischerei waren mit 562.000 Personen 1,2 % der Erwerbstätigen beschäftigt. Das waren 3.000 Personen bzw. 0,5 % weniger als im Vorjahr.

Der Durchschnitt der monatlichen Bruttolöhne pro Arbeitnehmer lag Destatis zufolge im Jahr 2024 bei 3.852 € und im Jahr 2025 bei 4.025 €. Das ist ein Anstieg um 4,5 %. Der durchschnittliche Nettolohn erhöhte sich im Jahresvergleich von 2.681 € auf 2.780 € bzw. um 3,7 %. Damit lag die allgemeine Lohnsteigerung im Berichtsjahr über der Jahresteuerungsrate von 2,2 %. Allerdings lag die Kerninflation ohne Energie- und Nahrungsmittelpreise bei 2,8 % (2024: 3,0 %). Die höchsten Preisanstiege wurden 2025 bei der Personenbeförderung, sozialen Dienstleistungen und Versicherungen registriert. Die Nettokaltmieten verteuerten sich im Jahresdurchschnitt 2025 wie schon im Vorjahr um 2,1 %.

Im Jahr 2025 waren 1,666 Mio. Menschen erwerbslos, was einer Quote von 3,5 % entspricht. Ein Jahr zuvor lag die Zahl der Erwerbslosen bei 1,490 Mio. Personen. Die Erwerbslosenquote betrug 2024 3,1 %. Im Jahr 2025 waren 962.000 Männer und 723.000 Frauen erwerbslos. Männer hatten damit einen Anteil von 57,1 %.

Aufgrund der anhaltenden Rezession stieg die Zahl der Arbeitslosen weiter an. Im Jahresdurchschnitt 2025 waren 2,948 Mio. (2024: 2,787 Mio.) arbeitslos gemeldet. Das waren 161.000 Arbeitssuchende mehr als im Vorjahr. Die Arbeitslosenquote erhöhte sich von 6,0 % auf 6,3 %.

In den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Chemnitz, Dresden und Mannheim) lagen die Arbeitslosenquoten gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2025 zwischen 5,4 % (Vj. 4,8 %) in München und 10,3 % (Vj. 9,7 %) in Berlin. Damit lag im Berichtsjahr nur die bayerische Landeshauptstadt unterhalb des Bundesdurchschnitts (6,3 %, Vj. 6,0 %). In allen Städten stieg die Arbeitslosenquote an. In Stuttgart betrug sie 6,6 % (Vj. 5,7 %), in Augsburg 6,7 % (Vj. 6,0 %), in Frankfurt am Main 6,9 % (Vj. 6,5 %) und in Dresden 7,0 % (Vj. 6,5 %). Wie schon 2024 deutlich über dem Bundesdurchschnitt lagen die Arbeitslosenquoten in Mannheim (7,9 %, Vj. 7,6 %), Düsseldorf (8,0 %, Vj. 7,7 %) und Hamburg (8,3 %, Vj. 8,0 %). Es folgen Köln (9,1 %, Vj. 8,9 %) und Chemnitz (9,5 %, Vj. 8,9 %).

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Die gewerblichen Immobilienmärkte in Deutschland waren im Jahr 2025 von einem nach wie vor herausfordernden Marktumfeld belastet. Laut BNP Paribas Real Estate lag das Investitionsvolumen in gewerbliche Immobilien mit 25,1 Mrd. € um 3,3 % über dem Vorjahr (25,9 Mrd. €). Dabei registrierte der Markt in der ersten Jahreshälfte noch eine

hohe Investorenaktivität bei der Anbahnung von Geschäftsabschlüssen. Ab dem Sommer hat die Dynamik nachgelassen.

Die Netto-Spitzenrenditen für Büros in den A-Standorten sind BNP Paribas Real Estate zufolge mit 4,36 % stabil geblieben. Auch alle anderen Nutzungsarten wiesen im Berichtsjahr konstante bzw. nur um wenige Basispunkte gestiegene Spitzenrenditen auf. Im Logistiksegment erreichten die Spitzenrenditen mit 4,50 % (2024: 4,25 %) ihren höchsten Wert im vierten Quartal 2025. Für innerstädtische Geschäftshäuser der A-Städte wurden Renditen von 3,81 % (2024: 3,76 %) erzielt. Shoppingcenter rentierten in der Spitze leicht höher mit 5,80 %, Supermärkte und Discounter unverändert mit 4,90 % und Fachmarktzentren mit 4,65 %.

Mit einem Transaktionsvolumen von gut 6,5 Mrd. € weist BNP Paribas Real Estate erstmals seit 2011 wieder Einzelhandelsimmobilien als die dominierende Sub-Anlageklasse aus. An zweiter Stelle folgten im Berichtsjahr Büroobjekte mit einem Investitionsvolumen von rund 6,2 Mrd. €, dicht gefolgt von Logistikimmobilien mit knapp 6,2 Mrd. €. Hotelimmobilien wechselten im Wert von gut 1,8 Mrd. € den Besitzer.

In Berlin blieb auch im Jahr 2025 die A-Stadt mit der größten Anziehungskraft für gewerbliche Immobilieninvestitionen. Für gut 3,2 Mrd. € wurden in der Bundeshauptstadt laut BNP Paribas Real Estate Liegenschaften erworben. Das entspricht einem Rückgang um 8,5 %. Es folgt München mit 2,6 Mrd. € (-5 %) vor Hamburg mit fast 1,9 Mrd. € (-17 %).

Wie schon 2024 ist der Markt auch im Jahr 2025 von zahlreichen Einzeltransaktionen geprägt gewesen. Sie erreichten ein Volumen von 20,1 Mrd. €. Das sind rund 80 % des gesamten Transaktionsvolumens und ein Plus von 1,5 % gegenüber dem Vorjahr. Vor allem im mittleren Größensegment zwischen 25 und 100 Mio. € hat es BNP Paribas Real Estate zufolge die meisten Aktivitäten gegeben. Portfoliotransaktionen machten 19,9 % (2024: 23,7 %) des Volumens aus. Für den Büroimmobilien-Investmentmarkt ist bemerkenswert, dass es im gesamten Jahr 2025 keine Portfoliotransaktion gegeben hat.

Büroimmobilienmarkt

In den wichtigsten deutschen Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München wurden im Jahr 2025 insgesamt 2,7 Mio. qm Büroflächen umgesetzt, wie BNP Paribas Real Estate errechnete. Das bedeutet ein Plus von 1,4 % gegenüber dem Vorjahr. Großabschlüsse gab es vor allem zu Jahresbeginn 2025. Stärker nachgefragt waren mittelgroße Flächen.

Frankfurt am Main verzeichnete 2025 mit 611.000 qm den mit Abstand größten Büroflächenumsatz. Das ist ein Umsatzplus von 54 % im Vorjahresvergleich. Dazu haben auch die Großanmietungen zweier Banken im ersten Quartal 2025 beigetragen. Im Berichtsjahr reichte die Vermietungsleistung in München mit 581.000 qm bis auf 4 % an den Vergleichswert des Vorjahres heran. In Berlin wurden 2025 mit 486.000 qm 16 % weniger umgesetzt als 2024. Hier fehlten vor allem Großverträge. Es folgten Hamburg mit einem Flächenumsatz von 401.000 qm (2024: 420.000 qm), Köln mit 250.000 qm (2024: 227.000 qm) und Düsseldorf mit 218.000 qm (220.000 qm). In Leipzig wurden mit 85.000 qm (2024: 119.000 qm) und in Essen 68.000 qm (2024: 93.000 qm) deutlich weniger umgesetzt als im Vorjahr.

In den acht Städten summierte sich der Büroflächenleerstand im Jahr 2025 BNP Paribas Real Estate zufolge auf 8,8 Mio. qm. Das sind rund 16 % mehr als 2024. Den niedrigsten Anteil an kurzfristig verfügbaren Flächen hatte im Berichtsjahr Leipzig mit durchschnittlich 5,7 %. Hamburg und Köln folgen mit jeweils 6,3 %. In München standen 7,9 % der Büroflächen leer, in Berlin und Essen jeweils 8,9 %. Am höchsten ist der nicht vermietete Büroflächenanteil mit 12,1 % in Frankfurt am Main und mit 12,7 % in Düsseldorf.

Premiumlagen bleiben jedoch stark nachgefragt. Laut BNP Paribas Real Estate kletterten die monatlichen Spitzenmieten pro Quadratmeter in München um 8 % auf 58,00 €, in Frankfurt am Main um 10 % auf 54,00 €, in Berlin um 4 % auf 47,00 € sowie in Düsseldorf und Hamburg um jeweils 6 % auf 46 € bzw. 38 €. In Köln und Leipzig blieben die Spitzenmieten mit 33,50 € und 21,00 € unverändert.

Wohnimmobilienmarkt

Nach Angaben von Destatis wurde im Jahr 2025 in Deutschland der Bau von 238.500 Wohnungen genehmigt. Das waren 23.200 Einheiten bzw. 10,8 % mehr als im Vorjahr und damit der erste Anstieg seit 2021. Die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen war 2024 auf den niedrigsten Stand seit 2010 gesunken. Auf den Neubau entfielen im Berichtsjahr 198.100 Wohnungen. Das waren 22.100 Einheiten bzw. 12,6 % mehr als 2024. Im Bestand wurde die Schaffung von 40.400 Wohnungen genehmigt, also 1.000 Einheiten bzw. 2,7 % mehr gegenüber 2024.

Ein- und Zweifamilienhäuser hatten laut Destatis einen Anteil von 28,8 % der im Jahr 2025 genehmigten Neubauwohnungen. Während die Zahl der Baugenehmigungen für neue Einfamilienhäuser im Vorjahresvergleich um 6.500 Einheiten bzw. 17,2 % auf 44.500 Wohnungen gestiegen ist, ging die Zahl der neu genehmigten Zweifamilienhäuser um 100 Einheiten bzw. 1,1 % auf 12.600 Einheiten zurück. 128.100 Wohnungen wurden im Jahr 2025 in neuen Mehrfamilienhäusern genehmigt. Das waren 13.900 mehr als im Vorjahr, ein Anstieg um 12,1 %. In neuen Wohnheimen wurden im Jahr 2025 9.100 Einheiten genehmigt, ein Plus von 34,2 %. Dagegen sank die Zahl der Wohnungsbaugenehmigungen in neuen Nichtwohngebäuden im Jahr 2025 um 10,3 % auf 3.900 Wohnungen. Insgesamt 40.400 Wohnungen wurden im Rahmen von Umbauten in bestehenden Wohn- und Nichtwohngebäuden 2025 genehmigt, ein Plus von 2,7 % gegenüber dem Jahr 2024. Von den Genehmigungen betrafen 95 % Wohnungsbauvorhaben von Privatpersonen und Unternehmen. Auf staatliche Initiative entfallen nur 6.900 Bauanträge, ein Rückgang um 2.100 Wohnungen bzw. 23,2 %.

Laut Destatis dauerte es im Jahr 2025 in Deutschland durchschnittlich 27 Monate von der Erteilung der Wohnungsbaugenehmigung bis zur Fertigstellung der Wohnung. Im Jahr 2024 hatte der Prozess durchschnittlich 26 Monate gedauert. Im Jahr 2020 war der Bau einer Wohnung im Schnitt nach 20 Monaten abgeschlossen.

Mit insgesamt 206.600 Wohnungen verzeichnete Deutschland nach Angaben von Destatis 45.400 Wohnungen bzw. 18,0 % weniger Fertigstellungen als im Vorjahr. Bereits 2024 war die Zahl neu geschaffener Wohnungen um 14,4 % zurückgegangen. Auf den Neubau entfielen 172.600 Wohnungen, ein Minus von 20 %. In Mehrfamilienhäusern wurden 109.800 Wohnungen fertiggestellt und damit 18,9 % weniger als im Jahr 2024.

In den östlichen Bundesländern sank die Zahl der Fertigstellungen Destatis zufolge um 14.000 Wohnungen bzw. 34,3 % auf 26.900 Einheiten. Die Zahl der fertiggestellten Wohnungen in Mehrfamilienhäusern ging hier um 10.600 Einheiten bzw. 38,3 % zurück. Im Westen Deutschlands wurden im Berichtsjahr 145.700 Neubauwohnungen geschaffen, das waren 29.200 Einheiten bzw. 16,7 % weniger als im Jahr zuvor. Dabei lag die Zahl der neu geschaffenen Wohnungen in Mehrfamilienhäusern im Jahr 2025 im Westen um 15.000 Einheiten bzw. 13,9 % unter dem Vorjahr.

Die aktivsten Bauherren waren 2025 laut Destatis Unternehmen mit 89.500 fertiggestellten Neubauwohnungen. Das waren 19.400 Einheiten bzw. 17,8 % weniger als im Vorjahr. Privatpersonen stellten 72.300 Wohnungen fertig, also 22.400 Einheiten oder 23,7 % weniger. Von Trägern der öffentlichen Hand wurden 7.900 Neubauwohnungen fertiggestellt – ein Rückgang um 1.500 Einheiten bzw. 15,6 %. Von Organisationen ohne Erwerbszweck wurden 2.900 Wohnungen errichtet. Das waren 50 Einheiten bzw. 1,7 % mehr als im Vorjahr.

Wohnungen blieben auch im Jahr 2025 eine gefragte Kapitalanlage. Die im ersten Halbjahr einsetzende Nachfragebelebung setzte sich in der zweiten Jahreshälfte mit weniger Dynamik fort. Eine verbesserte Kapitalverfügbarkeit unterstützte die Marktentwicklung. BNP Paribas Real Estate zufolge summierten sich die Investitionen in größere Wohnungsportfolios ab 30 Wohneinheiten auf insgesamt rund 8,9 Mrd. €. Damit blieb das Transaktionsvolumen um 4,1 % unter dem Vorjahrswert von 9,3 Mrd. €. Wohnen war damit 2025 die umsatzstärkste Anlageklasse im deutschen Immobilienmarkt.

Aber auf Großtransaktionen über 100 Mio. € entfielen im Jahr 2025 nur 33,5 % des Wohn-Investmentvolumens, während es im Vorjahr noch 62,5 % waren, wie BNP Paribas Real Estate ermittelte. Transaktionen zwischen 50 bis unter 100 Mio. € erreichten einen Anteil von 21,4 % (2024: 12,0 %) und das Segment zwischen 25 bis unter 50 Mio. € hat den Anteil mit 23,1 % (2024: 9,9 %) mehr als verdoppelt.

Bestandsportfolios machten laut BNP Paribas Real Estate 40,1 % des Transaktionsvolumens aus. Mit 29 % erreichten Forward Deals einen überdurchschnittlich hohen Umsatzanteil. Moderne Bestandsobjekte kamen auf einen Anteil von 12 %. Diese Entwicklung reflektiert sowohl den verbesserten Zugang zu Fremdkapital in den vergangenen Quartalen als auch die anhaltend starke Nachfrage nach Neubauobjekten. Der gestiegene Beitrag großvolumiger Bestandsportfolios, auch aus dem Value-add-Segment, sowie die Zunahme an Forward Deals sprechen für eine verbesserte Marktstimmung.

Die Netto-Spitzenrenditen blieben in den sieben größten Wohnungsmärkten gegenüber dem Vorjahr konstant. Nach Erkenntnissen von BNP Paribas Real Estate führt Köln die Liste mit 3,80 % an, gefolgt von Düsseldorf mit 3,65 % sowie Hamburg und Stuttgart mit jeweils 3,60 %. In München und Berlin werden mit 3,45 % Netto-Spitzenrendite die teuersten Wohnungen verkauft, noch vor Frankfurt am Main mit 3,50 %.

2.2.5 WETTBEWERBSSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Berichtsjahr 2024 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.

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE zu nennen. Das Unternehmen hatte im März 2026 gemeldet, dass es die gesteckten finanziellen und operativen Ziele für das Geschäftsjahr 2025 erreicht hat. Der Aktienkurs verlor im Jahresverlauf knapp 9% und die Marktkapitalisierung erreichte rund 363 Mio. € zum Jahresende 2025.

GATEWAY liegt mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € zum 30. Dezember 2025 im Mittelfeld der börsennotierten Developer. Nicht zuletzt deshalb können große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig auch weiterhin eher zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Die Gesellschaft erbringt ihr operatives Geschäft in einem bedeutenden Umfang über ihre Tochtergesellschaften; insofern ist der Geschäftsverlauf wesentlich durch den Konzern geprägt. Die nachfolgenden Aussagen nehmen eine starke Konzernperspektive ein.

Der Geschäftsverlauf des GATEWAY-Konzerns entwickelte sich im Geschäftsjahr 2025 infolge der erfolgreichen Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsmaßnahmen sowie realisierter Transaktionen deutlich positiv. Der Konzern erzielte ein EBIT adjusted in Höhe von 22,1 Mio. € und ein EBT in Höhe von 122,7 Mio. €. Das Ergebnis war durch Effekte aus der finanziellen Restrukturierung sowie aus Projektverkäufen geprägt. Aus den geänderten Finanzierungskonditionen und der vereinbarten Prolongation resultierte ein im Zinsertrag erfasstes Modifikationsergebnis in Höhe von 142,7 Mio. € sowie ein im Zinsaufwand ausgewiesenes Modifikationsergebnis von 4,3 Mio. €.

Auf der Vertriebsseite wurden im Berichtsjahr wesentliche Transaktionen erfolgreich umgesetzt, insbesondere der Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals. Hierdurch konnten in erheblichem Umfang Finanzverbindlichkeiten durch die Übertragung von Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen sowie durch Mittelzuflüsse reduziert werden. Daneben wurde die Beteiligung an der MUC Airport Living GmbH veräußert.

Finanzierungsseitig standen weiterhin die Stabilisierung und nachhaltige Anpassung der Kapitalstruktur im Fokus. Im Zuge der umgesetzten Maßnahmen wurden wesentliche Finanzierungen prolongiert sowie teilweise erlassen bzw. durch strukturierte Transaktionen zurückgeführt. Hervorzuheben ist insbesondere die umfassende Restrukturierung der Projektentwicklung Köln, die eine Verlängerung der bestehenden Finanzierungen, zusätzliche Liquiditätsspielräume sowie einen signifikanten Forderungsverzicht umfasst. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die in Abschnitt 3.2.2 unter Finanzierungsrisiko ausgeführten Sachverhalte.

Insgesamt ist festzustellen, dass im Geschäftsjahr 2025 wesentliche Fortschritte bei der Reduzierung der Verschuldung und der Stabilisierung der Finanzlage erzielt wurden. Gleichzeitig bleibt die weitere Entwicklung des

Konzerns von der erfolgreichen Umsetzung der vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen und der Realisierung weiterer Projektverkäufe abhängig.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr einen Jahresüberschuss von 35,6 Mio. €, vor allem aufgrund der Reduzierungen von Schulden im Zusammenhang mit dem Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz in Höhe von 37,3 Mio. €. Im Vorjahr wurde aufgrund wesentlicher Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufsvermögens in Höhe von 38,9 Mio. € ein negatives Jahresergebnis von 25,4 Mio. € erzielt.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

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

in Mio. €	2025	2024	Ergebnisänderung
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	7,4	9,1	-1,7
Bestandsveränderung	0,2	-0,1	0,3
Sonstige betriebliche Erträge	51,0	42,9	8,1
Materialaufwand	-1,0	-1,5	0,5
Personalaufwand	-6,4	-4,7	-1,7
Abschreibungen	-8,4	-44,2	35,8
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11,8	-23,9	12,1
	31,0	**-22,4**	**53,4**
Finanzergebnis			
Erträge/Aufwendungen aus Ergebnisabführungsverträgen	3,6	-5,3	8,9
Zinserträge	17,6	22,2	-4,6
Zinsaufwendungen	-16,1	-18,0	1,9
	5,1	**-1,1**	**6,2**
Unternehmensergebnis			
Betriebsergebnis	31,0	-22,4	53,4
Finanzergebnis	5,1	-1,1	6,2
Ergebnis vor Ertragsteuern	**36,1**	**-23,5**	**59,6**
Ertragsteuern	-0,5	-1,9	1,4
Jahresergebnis	**35,6**	**-25,4**	**61,0**

Die Ertragslage der Gesellschaft wird als Konzernmutter im Wesentlichen durch die Entwicklungsaktivitäten der im Konzern befindlichen Wohnimmobilienprojekte geprägt. Darüber hinaus wirken sich – wie bereits im Vorjahr – Wertberichtigungen und Wertaufholungen von Forderungen maßgeblich auf das Ergebnis aus.

Die Umsatzerlöse beliefen sich im Geschäftsjahr auf 7,4 Mio. € (Vj. 9,1 Mio. €). Davon entfielen 2,1 Mio. € (Vj. 2,1 Mio. €) auf konzerninterne administrative Umlagen, 3,8 Mio. € (Vj. 5,6 Mio. €) auf Projektmanagementerlöse

gegenüber Konzernunternehmen und Dritten sowie 0,8 Mio. € (Vj. 0,9 Mio. €) auf Mieten und Betriebskostenabrechnungen aus der Bestandsimmobilie in Eschborn. Hinzu kamen Kostenweiterbelastungen in Höhe von 0,7 Mio. € (Vj. 0,4 Mio. €). Die Bestandsveränderungen enthalten den Saldo aus abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 0,2 Mio. € (Vj. -0,1 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 um 8,1 Mio. € auf 51,0 Mio. €. Maßgeblich hierfür waren insbesondere Erträge aus der signifikanten Reduzierung von Verbindlichkeiten aus dem Schuldscheindarlehen und aus Teilen der Unternehmensanleihe im Zusammenhang mit dem Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz in Höhe von 37,4 Mio. €. Darüber hinaus wurden Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 2,8 Mio. € vereinnahmt. Außerdem wurden zuvor wertberichtigte Forderungen in Höhe von 6,7 Mio. € wieder zugeschrieben.

Im Vorjahr waren die sonstigen betrieblichen Erträge im Wesentlichen durch die ergebniswirksame Zuschreibung zuvor wertberichtigter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 39,2 Mio. € geprägt, nachdem diese Forderungen im Berichtszeitraum mit korrespondierenden Verbindlichkeiten verrechnet werden konnten und sich hierdurch deren Werthaltigkeit wiederhergestellt hat.

Die Materialaufwendungen reduzierten sich um 0,5 Mio. € auf 1,0 Mio. € infolge gesunkener Fremdleistungen. Die Personalaufwendungen erhöhten sich um 1,7 Mio. € auf 6,4 Mio. €.

Die Abschreibungen in Höhe von 8,4 Mio. € (Vj. 44,2 Mio. €) enthalten im Geschäftsjahr neben den laufenden Abschreibungen der Bestandsimmobilie in Eschborn von 0,2 Mio. € (Vj. 0,2 Mio. €) vor allem Wertberichtigungen auf Kaufpreis- und Darlehensforderungen in Höhe von 8,2 Mio. € (Vj. 43,9 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf 11,8 Mio. € (Vj. 23,9 Mio. €). Wesentliche Bestandteile waren Zuführungen zu Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 3,5 Mio. € (Vj. 12,5 Mio. €), Rechts- und Beratungsaufwand in Höhe von 2,1 Mio. € (Vj. 3,7 Mio. €), Aufwendungen aus der Auflösung eines Rückgriffsanspruchs in Höhe von 3,2 Mio. € sowie Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 0,1 Mio. € (Vj. 1,7 Mio. €). Im Vorjahr waren zudem Aufwendungen aus der Inanspruchnahme von Bürgschaften in Höhe von 3,6 Mio. € enthalten.

Das Betriebsergebnis belief sich auf 31,0 Mio. € nach -22,4 Mio. € im Vorjahr. Der deutliche Ergebnisanstieg resultiert im Wesentlichen aus den im Geschäftsjahr 2025 erzielten Erträgen aus der Auflösung der Verbindlichkeiten und den im Vorjahr erfassten hohen Wertberichtigungen.

Das Finanzergebnis lag bei 5,1 Mio. € (Vj. -1,1 Mio. €). Die Zinsaufwendungen reduzierten sich aufgrund rückläufiger Darlehensverbindlichkeiten um 1,9 Mio. € auf 16,1 Mio. €. Hinzu kamen Zinsaufwendungen aus Bürgschaften in Höhe von 0,5 Mio. € (Vj. 0,6 Mio. €). Zudem hatte die Gesellschaft Gewinne einer Tochtergesellschaft in Höhe von 3,6 Mio. € übernommen, nachdem im Vorjahr noch Verluste in Höhe von 5,3 Mio. € übernommen werden mussten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich damit auf 36,1 Mio. € nach -23,5 Mio. € im Vorjahr. Die Ertragsteuern betrugen -0,5 Mio. € (Vj. -1,9 Mio. €). Damit erzielte die Gesellschaft einen Jahresüberschuss von 35,6 Mio. € (Vj. -25,4 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

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

in Mio. €	2025	2024	Änderung
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1	0,1	0,0
Sachanlagen	3,2	3,3	-0,1
Finanzanlagen	117,6	121,1	-3,5
Sonstige Vermögensgegenstände	89,1	84,3	4,8
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	**210,0**	**208,8**	**1,2**
Vorräte	0,7	0,5	0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,2	0,0
Forderungen im Verbundbereich	243,1	266,4	-23,3
Liquide Mittel	10,9	0,9	10,0
Sonstige Vermögensgegenstände	15,3	11,3	4,0
Rechnungsabgrenzungsposten	0,3	0,5	-0,2
Kurzfristig gebundenes Vermögen	**270,5**	**279,8**	**-9,3**
	480,5	**488,6**	**-8,1**
Kapital			
Grundkapital	186,8	186,8	0,0
Rücklagen	38,0	38,0	0,0
Bilanzverlust	-82,0	-117,6	35,6
Eigenkapital	**142,8**	**107,2**	**35,6**
Anleihen	0,0	71,5	-71,5
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,0	42,0	-42,0
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	1,8	2,7	-0,9
Sonstige Verbindlichkeiten	120,0	0,0	120,0
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	**121,8**	**116,2**	**5,6**
Erhaltene Anzahlungen	1,3	1,3	0,0
Anleihen	44,1	0,0	44,1
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	45,0	0,2	44,8
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4,5	1,2	3,3
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	89,4	79,6	9,8
Rückstellungen	20,4	24,4	-4,0
Sonstige Verbindlichkeiten	11,2	158,5	-147,3
Kurzfristiges Fremdkapital	**215,9**	**265,2**	**-49,3**
	480,5	**488,6**	**-8,1**

Die Bilanzsumme der GATEWAY hat sich zum 31. Dezember 2025 um 8,1 Mio. € bzw. 1,6 % auf 480,5 Mio. € vermindert. Im Vergleich zum Vorjahr wirkten sich die folgenden Effekte aus.

Auf der Aktivseite resultiert der Rückgang insbesondere aus dem um 9,3 Mio. € auf 270,5 Mio. € gesunkenen kurzfristig gebundenen Vermögen. Ursächlich hierfür waren vor allem die um 23,3 Mio. € auf 243,1 Mio. € zurückgegangenen Forderungen gegen verbundene Unternehmen. Der Rückgang ist im Wesentlichen auf Forderungsabtretungen und Aufrechnungen mit Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 38,5 Mio. € zurückzuführen. Darüber hinaus wurden im Zusammenhang mit dem Anteils- und Forderungsverkauf der ehemaligen Tochtergesellschaft MUC Airport Living GmbH Darlehensforderungen gegen ein verbundenes Unternehmen mit einem Restbuchwert von 1,5 Mio. € veräußert. Diese Forderungen waren im Vorjahr bereits in Höhe von 7,0 Mio. € wertberichtigt worden. Gegenläufig wirkten insbesondere ein Anstieg der Forderungen aus Gewinnübernahmen um 3,6 Mio. € sowie die Bereitstellung von Liquidität an Tochtergesellschaften und die Vereinnahmung laufender Zinserträge.

Ebenfalls gegenläufig wirkte sich der Anstieg der kurzfristigen sonstigen Vermögensgegenstände um 4,0 Mio. € aus. Dieser resultierte insbesondere aus Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf von Darlehensforderungen im Zusammenhang mit dem Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz in Höhe von 3,0 Mio. € sowie aus im Berichtsjahr erfassten Zinserträgen.

Die liquiden Mittel erhöhten sich insbesondere aufgrund der Mittelzuflüsse aus den Forderungsverkäufen des Teilverkaufs der Projektentwicklung Köln Deutz und MUC Airport Living GmbH in Höhe von 15,5 Mio. € und 1,5 Mio. € um 10,0 Mio. € auf 10,9 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage unter 2.4.3.

Das mittel- und langfristig gebundene Vermögen erhöhte sich leicht um 1,2 Mio. € auf 210,0 Mio. €. Während die Finanzanlagen infolge der vollständigen Auflösung einer Mehrheitsbeteiligung an einem Immobilienfonds um 3,5 Mio. € auf 117,6 Mio. € zurückgingen, erhöhten sich die mittel- und langfristigen sonstigen Vermögensgegenstände um 4,8 Mio. € auf 89,1 Mio. €. Im Berichtsjahr wurden Wertberichtigungen von 1,4 Mio. € erfasst. Gegenläufig wirkten Zinserträge von 4,0 Mio. € sowie Zuschreibungen auf zuvor wertberichtigte Forderungen in Höhe von 6,7 Mio. €.

Auf der Passivseite erhöhte sich das Eigenkapital um den Jahresüberschuss um 35,6 Mio. € auf 142,8 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der GATEWAY erhöhte sich dadurch von 21,9 % im Vorjahr auf 29,7%.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden laufzeitbedingt die in den mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten aus Kreditinstituten ausgewiesene Darlehensverbindlichkeiten und Anleihen in Höhe von 45,0 Mio. € und 71,5 Mio. € in den kurzfristigen Bereich umgegliedert. Entgegengesetzt wirkten sich die Prolongationen von in den sonstigen Verbindlichkeiten ausgewiesenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 120,0 Mio. € aus. Diese wurden Ende des Geschäftsjahres 2025 bis zum 30. Juni 2027 prolongiert und sind daher in den mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Von den in den kurzfristigen Bereich umgegliederten Anleihen und Verbindlichkeiten reduzierten sich im Geschäftsjahr 2025 jeweils 31,9 Mio. € und 36,2 Mio. € durch Abtretung im Zusammenhang mit dem Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz.

Die sonstigen Rückstellungen reduzierten sich im Geschäftsjahr 2025 um 4,0 Mio. €. Die Veränderung resultiert im Wesentlichen aus dem Verbrauch von Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 4,7 Mio. € sowie der Auflösung entsprechender Rückstellungen in Höhe von 2,3 Mio. €. Gegenläufig wirkten insbesondere die Zuführung von Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 3,0 Mio. € sowie höhere Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von 0,3 Mio. €

2.4.3 FINANZLAGE

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

in Mio. €	2025	2024	Änderung
Jahresüberschuss (-fehlbetrag)	35,6	-25,4	61,0
Abschreibungen auf Gegenstände des Umlauf- und Anlagevermögens sowie des Finanzanlagevermögens	8,4	44,1	-35,7
Sonstige zahlungsunwirksame Erträge	-27,7	0,0	-27,7
Zunahme der Rückstellungen	-3,9	19,0	-22,9
Gewinne aus dem Abgang bzw. Abschreibung von Sach- und Finanzanlagevermögen	0,1	1,7	-1,6
Zunahme der Forderungen im Verbundbereich	30,9	-39,9	70,8
Zunahme (Abnahme) der übrigen Aktiva	-7,2	15,6	-22,8
Abnahme (Zunahme) der Verbindlichkeiten im Verbundbereich	7,5	-7,4	14,9
Zunahme der übrigen Passiva	-34,6	4,3	-38,9
Gezahlte/erstattete Ertragsteuern	-0,1	-0,1	0,0
Zinsaufwendungen/Zinserträge	-1,5	-4,2	2,7
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	**7,5**	**7,7**	**-0,2**
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	3,4	27,2	-23,8
Cashflow aus Investitionstätigkeit	**3,4**	**27,2**	**-23,8**
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	5,6	38,5	-32,9
Auszahlungen aus Tilgung von Anleihen/Finanzkrediten	-2,6	-67,2	64,6
Gezahlte Zinsen	-3,9	-6,4	2,5
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	**-0,9**	**-35,1**	**34,2**
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	**10,0**	**-0,2**	**10,2**
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	**0,9**	**1,1**	**-0,2**
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	**10,9**	**0,9**	**10,0**

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine deutliche Zunahme der liquiden Mittel um 10,0 Mio. € auf 10,9 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt mit 7,5 Mio. € (Vj. 7,7 Mio. €) positiv aus. Im Vorjahr ergab sich ein um 20,7 Mio. € höherer Liquiditätsbedarf von Tochtergesellschaften. Aus dem Teilverkauf der Projektwicklung Köln Deutz ergaben sich im Geschäftsjahr 2025 Zuflüsse von 15,5 Mio. €.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit reduzierte sich insgesamt um 23,8 Mio. € auf 3,4 Mio. €. In diesem Bereich führten Einzahlungen aus Veräußerungen von Finanzanlagen aus der verbliebenden Rückführung eines Fondsvermögens zu Einzahlungen von 3,4 Mio. €. Im Vorjahr ergab sich ein höherer Zufluss von 27,2 Mio. €, da die Mehrheit der Fondsanteile bereits im Vorjahr zurückgegeben wurden.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit verminderte sich Abfluss deutlich von -35,1 Mio. € im Vorjahr auf nunmehr -0,9 Mio. € Es ergaben sich die wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse vor allem aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 5,6 Mio. € (Vj. 38,5 Mio. €). Weiterhin ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse aus der Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von insgesamt 2,6 Mio. € (Vj. 67,2 Mio. €). Die gezahlten Zinsen betrugen 3,9 Mio. € (Vj. 6,4 Mio. €).

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

Es bestehen zum Erstellungszeitpunkt Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien in Höhe von insgesamt 85,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Bürgschaften in Anspruch genommen (Vj. 3,7 Mio. €). Die Inanspruchnahme der verbleibenden Bürgschaften und Garantien wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe bezüglich Haftungsverhältnissen.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird die Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung laufend und vorausschauend überwacht. Im Geschäftsjahr 2025 führten ursprünglich geplante, aber schlussendlich nicht realisierte Verkaufstransaktionen von Tochtergesellschaften und ausgebliebene Zahlungseingänge aus Darlehensforderungen zu einer angespannten Liquiditätslage. Die Gesellschaft und ihre Tochtergesellschaften sind daher in Einzelfällen mit Stundungsanträgen auf Gläubiger zugegangen und konnten Ratenvereinbarungen verhandeln und somit ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

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

3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

GATEWAY verfolgt das Ziel, durch nachhaltige Bauweise und den Einsatz erneuerbarer Energien klimafreundlichen und zugleich bezahlbaren Wohnraum zu schaffen. Die Strategie umfasst den konsequenten Einsatz ressourcenschonender Holzbauweise, die Einhaltung anerkannter Nachhaltigkeitsstandards sowie effiziente Bauprozesse mit verkürzten Bauzeiten und hoher Planungssicherheit.

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

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

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

https://www.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 des Risikomanagements erfasst GATEWAY alle wesentlichen, steuerbaren Risiken. Risiken, die sich einer Steuerung entziehen, wie etwa gesamtwirtschaftliche Entwicklungen oder außergewöhnliche Ereignisse (z. B. Naturkatastrophen), werden nicht aktiv gesteuert, jedoch kontinuierlich beobachtet und in die Unternehmensplanung einbezogen.

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 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 immobilienspezifischen und unternehmensspezifischen Risiken differenziert wird. Die Beurteilungen der Eintrittswahrscheinlichkeiten sowie der finanziellen Auswirkungen werden anhand der Klassifizierungen aus der dargestellten Matrix („Risikoklassifizierung") vorgenommen. Bei der Bewertung des finanziellen Risikos und den dahinter liegenden potenziellen Schadenshöhen geht GATEWAY, wenn nicht anders beschrieben, immer von einer potenziellen Netto-Schadenshöhe aus, die eine von GATEWAY definierte Gegenmaßnahme und ihre Effekte bereits in die Berechnung einbezieht.

3.2.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Erkennen von Risiken bei Ankauf

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Wohnimmobilien in 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 Ankaufsprozesses entstandenen Kosten zu tragen hat.

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

Ausfallrisiken

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

Einhaltung der Planannahmen

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

Jedes Standing Asset wird einmal im Jahr von einem externen Gutachter bewertet. Es besteht aber das Risiko, dass dieser ermittelte Fair Value über einem potenziellen Verkaufspreis liegt und ein Verkauf zu einem Verlust führt. Zudem besteht das Risiko, dass für die zum Verkauf geplanten Assets kein Investor gefunden wird. Um Abweichungen von den Planannahmen entgegenzuwirken, wird der Businessplan regelmäßig überprüft und bei

eintretenden gravierenden Änderungen entsprechend angepasst. Derzeit wird die Eintrittswahrscheinlichkeit als möglich und die potenzielle Schadenshöhe nach Gegenmaßnahmen als gering eingeschätzt.

Umwelt- und Altlastenrisiko

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

Developmentrisiken

Im Zusammenhang mit den von GATEWAY realisierten Projektentwicklungen ergeben sich spezifische Risiken, die sowohl operative als auch bewertungsbezogene Aspekte betreffen.

Operative Risiken bestehen insbesondere darin, dass der Konzern bei der Realisierung seiner Projekte auf externe Lieferanten, Dienstleister und sonstige Vertragspartner angewiesen ist. Infolge einer hohen Auslastung der Bauwirtschaft kann es zu Kapazitätsengpässen kommen, mit der Folge, dass Planungs- oder Bauleistungen nicht planmäßig erbracht werden können. Darüber hinaus können Verzögerungen, zusätzliche Auflagen oder Versagungen im Rahmen von Genehmigungsverfahren eintreten, die zu zeitlichen Verschiebungen, zusätzlichen Kosten oder im Einzelfall zur Infragestellung eines Projekts führen können. Auch Baukostensteigerungen oder Verzögerungen bei Baubeginn und Fertigstellung können die Wirtschaftlichkeit einzelner Projekte beeinträchtigen, sofern diese nicht durch entsprechende Anpassungen kompensiert werden können.

Daneben unterliegen Projektentwicklungen Risiken aus Wertveränderungen. Veränderungen der Markt- und Rahmenbedingungen, insbesondere im Hinblick auf Verkaufspreise, Nachfrage, Zinsniveau oder regulatorische Vorgaben, können dazu führen, dass die kalkulierten Projektwerte oder erwarteten Margen nicht realisiert werden. Solche Wertveränderungen können sich sowohl während der Entwicklungsphase als auch im Zeitpunkt der Veräußerung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns auswirken. Vor diesem Hintergrund führt GATEWAY im Rahmen der Projektkalkulation und des laufenden Controllings regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, insbesondere zu Baukosten-, Erlös- und Zeitannahmen. Beim Ankauf werden sämtliche Projektentwicklungen einzeln bewertet und analysiert. Der Vorstand ist in die Kosten-, Termin- und Wertentwicklung jeder einzelnen Projektentwicklung über den gesamten Projektzeitraum eng eingebunden und überprüft fortlaufend die zugrunde liegenden Annahmen. Auf Basis dieser engmaschigen Steuerung sieht der Vorstand im aktuellen Projektportfolio von GATEWAY lediglich ein mögliches Projektentwicklungsrisiko. Sollte dieses Risiko eintreten, könnten nach Einschätzung des Vorstandes nach Umsetzung geeigneter Gegenmaßnahmen nur geringe finanzielle Auswirkungen entstehen.

3.2.2 UNTERNEHMENSSPEZIFISCHE RISIKEN

Finanzierungsrisiko

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

Fremdfinanzierungen Risiken auftreten, wenn in Finanzierungsverträgen festgeschriebene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können.

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

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

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

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 215,9 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 243,1 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. € für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse bei den verbundenen Unternehmen vermieden werden können.

Sollten entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte verbundener Unternehmen nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich außerdem Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, würde dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Gateway Real Estate AG und alle verbundenen Unternehmen bestandsgefährdend auswirken.

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das Entkonsolidierungsergebnis aus der Transaktion beträgt -314 Tsd. €. Darüber hinaus führte die Verrechnung von gegen die Gateway Real Estate AG gerichteten Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen im Rahmen der Kaufpreisstruktur zu einem im Finanzergebnis erfassten Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen Gateway in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und Unternehmensanleihen (32.984 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten der Gateway Real Estate AG. Der verbleibende Kaufpreisanteil von

3.000 Tsd. € ist im Geschäftsjahr 2026 zahlbar. Die erfolgswirksame Erfassung des Veräußerungsvorgangs erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2025.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € wirtschaftlich restrukturiert. Hierzu wurde in 2026 mit dem neuen Erwerber der Anleihe eine Vereinbarung über den Rückerwerb des Anleihebestands geschlossen. Der für den Rückerwerb der Anleihe vereinbarte Kaufpreis beträgt 13.000 Tsd. € und liegt damit deutlich unter dem Nominalbetrag der ursprünglich ausstehenden Anleiheverbindlichkeit von 42.424 Tsd. €. Der Kaufpreis ist ab Vertragsunterzeichnung mit 4,25 % p.a. zu verzinsen und einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen frühestens am 30. September 2027 fällig.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Das Schuldscheindarlehen mit Valuta vom 31. Dezember 2025 von 7.134 Tsd. € wurde am 14. Mai 2025 unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten. Im Juni 2026 hat der Darlehensgeber seine Bereitschaft zur neuen Anpassung der bestehenden Finanzierungsvereinbarung schriftlich bestätigt. Die vorgesehene Anpassung umfasst insbesondere eine Verlängerung der Laufzeit des Darlehens von aktuell 5.000 Tsd. € sowie eine geänderte Tilgungsstruktur mit einer Tilgungsleistung von 1.000 Tsd. € bis zum 30. Oktober 2026 und einer vollständigen Rückführung des Darlehens bis Ende 2027. Die Umsetzung steht noch unter dem Vorbehalt der vertraglichen Dokumentation und der Bestellung der vorgesehenen Sicherheiten. Der Vorstand berücksichtigt die schriftliche Bestätigung des Darlehensgebers bei seiner Beurteilung der künftigen Finanzierungs- und Liquiditätssituation im Rahmen der Fortführungsprognose.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln weist zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 124.496 Tsd. € (Vj. 282.886 Tsd. €) aus. Im Geschäftsjahr 2025 konnte mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreisraten eine umfassende Restrukturierung notariell vereinbart werden. In diesem Zusammenhang wurde auch der städtebauliche Vertrag zur Satzung des Bebauungsplans unterzeichnet. Ziel der Restrukturierung ist die geordnete Rückführung der Finanzierungen, die Begleichung der noch offenen Grundstückskaufpreisraten sowie die Sicherung des Rückflusses der eingebrachten Eigenmittel durch die künftige Entwicklung und Veräußerung einzelner Baufelder.

Die Restrukturierungsvereinbarung sieht insbesondere eine Verlängerung der Senior-Finanzierung bis zum 31. Dezember 2027 sowie die Bereitstellung eines zusätzlichen Kreditrahmens in Höhe von 23.000 Tsd. € zur Finanzierung endfälliger Zinsen vor.

Zum 31. Dezember 2025 entfallen auf die Junior-Finanzierung nach Berücksichtigung von Modifikationseffekten 43.850 Tsd. € (Vj. 173.466 Tsd. €) und auf die Senior-Finanzierung 120.818 Tsd. € (Vj. 109.420 Tsd. €). Im Rahmen der Restrukturierung wurde hinsichtlich der Junior-Finanzierung ein unwiderruflicher, auflösend bedingter Forderungsverzicht auf Beträge oberhalb von 64.000 Tsd. € und darüber hinaus eine Stundung der Zinsen bis zum 31. Dezember 2028 vereinbart. Der beizulegende Zeitwert des verbleibenden Anspruchs aus der Junior-Finanzierung betrug zum Zeitpunkt der Modifikation 41.039 Tsd. €. Die Vertragsanpassungen führten zu einem substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von 142.631 Tsd. €. Die verbleibende Junior-Finanzierung sowie die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

Bezogen auf die Senior-Finanzierung wurde eine nominelle Zinserhöhung auf 7,5% rückwirkend zum 28. Juni 2024 vereinbart. Dies führte zu angepassten fortgeführten Anschaffungskosten für Senior-Finanzierung von 118.136 Tsd. € und einem nicht substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von -4.331 Tsd. €.

Die Restrukturierungsvereinbarung enthält darüber hinaus verbindliche Meilensteine für die weitere Projektentwicklung und die geplante Veräußerung einzelner Baufelder. Zur Besicherung der Finanzierungen bestehen neben Grundschulden und Anteilsverpfändungen eine Garantie der Gateway Real Estate AG über 8.000 Tsd. € sowie seit dem 30. September 2025 eine nachrangige Bürgschaft über 25.000 Tsd. € zugunsten der Junior-

Finanzierung, die erst nach vollständiger Rückführung der Senior-Finanzierung in Anspruch genommen werden kann.

Bis zum Aufstellungszeitpunkt konnten einzelne vertraglich vereinbarte Meilensteine nicht fristgerecht umgesetzt werden. Die Verzögerungen resultieren im Wesentlichen aus zusätzlichen Anforderungen bei der Umsetzung bereits veräußerter Projektteile sowie den hierfür erforderlichen Abstimmungen mit den beteiligten Vertragspartnern. Die Gesellschaft befindet sich hierzu in laufenden Gesprächen mit den Finanzierungspartnern und weiteren Beteiligten über eine Anpassung der betroffenen Meilensteine. Nach Einschätzung des Vorstandes begründen die eingetretenen Verzögerungen derzeit keine unmittelbare Fälligstellung der Finanzierungen, da die Restrukturierungsvereinbarung insgesamt planmäßig umgesetzt wird und die Gespräche mit den Finanzierungspartnern konstruktiv verlaufen.

Der Vorstand weist darauf hin, dass die Umsetzung einzelner Meilensteine teilweise von Verfahrensschritten und Entscheidungen Dritter abhängt, die außerhalb des unmittelbaren Einflussbereichs der Gesellschaft liegen. Die hieraus resultierenden zeitlichen Verschiebungen sind daher nicht Ausdruck einer von der Gesellschaft zu vertretenden Verzögerung.

Sollten die wesentlichen Meilensteine dauerhaft nicht erfüllt werden, könnten Finanzierungspartner, Grundstücksverkäufer und die öffentliche Hand ihre vertraglichen Rechte geltend machen und insbesondere Finanzierungen fällig stellen oder Sicherheiten verwerten.

Durch den am 23. Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurde bereits ein wesentlicher Teil der vereinbarten Meilensteine erfüllt. Vor diesem Hintergrund hält der Vorstand die weitere Umsetzung der Restrukturierungsvereinbarung und die Einhaltung der verbleibenden Meilensteine für überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag eine Anleihevaluta von 53.881 Tsd. € auf.

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung der ursprünglich vereinbarten ausstehenden Anleiheverbindlichkeiten von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € vor. Damit ist ein Forderungsverzicht in Höhe von 13.881 Tsd. € verbunden. Die Rückführung des reduzierten Betrags soll vorrangig aus den Erlösen der Entwicklung und Vermarktung des Baufelds Süd erfolgen bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die bestehende Bürgschaft der Gateway Real Estate AG in Höhe von 15.000 Tsd. € dient künftig ausschließlich der Abdeckung einer etwaigen Unterdeckung zum Laufzeitende und nicht mehr der primären Sicherung des Gesamtbetrags. Der Vorstand sieht die Einhaltung der Rückführungsvereinbarung überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 12.959 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 189.588 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften.

Nach Ablauf der ursprünglichen Darlehenslaufzeit wurde mit dem wesentlichen Darlehensgeber eine Stillhaltevereinbarung abgeschlossen. Danach wird der Darlehensgeber die fällig gewordenen Rückzahlungsansprüche bis zum 31. Oktober 2026 nicht durchsetzen. Während dieses Zeitraums leisten die

Darlehensnehmer monatliche Tilgungszahlungen in Höhe von 750 Tsd. €. Die Stillhaltevereinbarung stellt keine Prolongation des Darlehens dar; die bestehenden Finanzierungsverträge bleiben im Übrigen unverändert bestehen.

Parallel hierzu führt die Gesellschaft Gespräche über die Veräußerung der gewerblichen Bestandsimmobilie sowie über eine Refinanzierungs- bzw. Joint-Venture-Lösung für Teile des Projekts. Der Vorstand geht davon aus, dass hierdurch eine nachhaltige Finanzierungslösung für das Projekt erreicht werden kann.

Die Gateway Real Estate AG hat im Zusammenhang mit der Ankauffinanzierung eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie für nicht gezahlte Zinsen sowie für einen etwaigen Kostenüberschreitungsbetrag (Cost Overrun) bis zu 3.500 Tsd. € übernommen. Nach Einschätzung des Vorstandes ist eine Inanspruchnahme aus dieser Garantie derzeit nicht wahrscheinlich.

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstandes weder zu einer erfolgreichen Umsetzung der geplanten Transaktionen noch zu einer Anschlussfinanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen, was den Bestand der an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften gefährden würde. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der Besicherung liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.620 Tsd. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 2.905 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026 finanziert, das durch die Konzernobergesellschaft aufgenommen wurde. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 105.300 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde beschlossen und wird derzeit in den Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird derzeit Anfang 2027 erwartet.

Zur Finanzierung der Bestandsimmobilie führt die Gesellschaft derzeit Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die weitere Ausgestaltung der Finanzierung nach dem 20. Dezember 2026. Der Finanzierungspartner hat seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, verschiedene Fortführungs- und Refinanzierungsoptionen zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses liegen jedoch weder eine rechtsverbindliche Vereinbarung noch abschließend abgestimmte wirtschaftliche Konditionen vor. Der Vorstand geht davon aus, dass in den kommenden Monaten eine belastbare Grundlage für die weitere Finanzierungsstruktur geschaffen werden kann.

Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstandes keine Anschlusslösung erzielt werden, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Objektgesellschaften führen. Aufgrund der werthaltigen Besicherung sowie der fortgeführten Projektentwicklung sieht der Vorstand das verbleibende Risiko derzeit als begrenzt an. Eine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt wird nach Einschätzung des Vorstandes nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 30.000 Tsd. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 3.582 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Die Projektentwicklung befindet sich weiterhin in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Die Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens werden derzeit geschaffen.

Das Finanzierungsrisiko aus diesem Engagement ist auf Ebene der jeweiligen Projektgesellschaft begrenzt, da weder eine Garantie noch eine sonstige Haftung der Konzernobergesellschaft für diese Finanzierung besteht.

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 40.000 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der

objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

Sollte es gleichwohl zu einer nicht planmäßigen Rückführung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Konzernobergesellschaft und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff jedoch keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 68.285 Tsd. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 105.050 Tsd. € sowie Revaler Straße 32 GmbH mit 140.944 Tsd. €. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besicherte Immobilien mit Buchwerten von 76.900 Tsd. €, 125.560 Tsd. € bzw. 129.100 Tsd. €.

Bis zum Aufstellungszeitpunkt konnten sämtliche Finanzierungen bis zum 30. Dezember 2026 verlängert werden. Die Finanzierungen der Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH wurden mit Nachträgen vom 18. Februar 2026 prolongiert. Die Verlängerungsvereinbarung für die Finanzierung der Projektgesellschaft Revaler Straße 32 GmbH wurde von allen Vertragsparteien am 31. März 2026 rechtsverbindlich abgeschlossen.

Die Bautätigkeiten der Projekte sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Objekte befinden sich in der Vermarktungs- und Vermietungsphase. Die Vermietungsstände betragen zum Aufstellungszeitpunkt rund 46 % (Storkower Straße 140), 75 % (Storkower Straße 142–146) und 35 % (Revaler Straße 32). Die laufenden Mieterträge der Objekte Storkower Straße 140 und Storkower Straße 142–146 decken die laufenden Zinsverpflichtungen bereits vollständig ab. Die Zinsverpflichtungen des Projekts Revaler Straße 32 werden derzeit im Rahmen der bestehenden Finanzierungsstruktur weiterhin mitfinanziert. Der Vorstand geht davon aus, dass die fortschreitende Vermietung die Bedienung der Finanzierungen weiter unterstützt und die Voraussetzungen für eine spätere Refinanzierung oder Veräußerung der Objekte schafft.

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

Am 30. Dezember 2025 wurden Finanzierungen mit den nahestehenden Unternehmen Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG mit Valuta in Höhe von 101,1 Mio. € und 8,8 Mio. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Aktuelle Liquiditätssituation und Entwicklung:

Der laufende operative Liquiditätsbedarf der Gateway Real Estate AG für die kommenden zwölf Monate wird auf rund 15 bis 20 Mio. € geschätzt. Die Deckung dieses Bedarfs soll im Wesentlichen durch die Realisierung geplanter Projektverkäufe sowie die Bereitstellung von Gesellschaftermitteln erfolgen. Zum Aufstellungszeitpunkt befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich der vorgesehenen Projektveräußerungen in fortgeschrittenen Verhandlungen mit potenziellen Erwerbern. Da die Transaktionen noch nicht abschließend umgesetzt sind, bestehen hinsichtlich des Umfangs und des zeitlichen Eintritts der erwarteten Liquiditätszuflüsse weiterhin Unsicherheiten. Sollten die erwarteten Zuflüsse aus den Projekten nicht in zeitlicher Hinsicht und der Höhe nach entsprechend der Planung eintreten, bestünde ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf, der auszugleichen wäre. Dadurch könnte eine den Bestand gefährdende Situation eintreten. Der Vorstand geht gleichwohl davon aus, dass die geplanten Maßnahmen und Transaktionen erfolgreich und plangemäß umgesetzt werden können.

Zusammenfassung:

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Konzern seine Finanzierungsstruktur im Geschäftsjahr 2025 deutlich stabilisieren. Wesentliche Finanzierungen wurden prolongiert oder restrukturiert; darüber hinaus konnten einzelne

Verbindlichkeiten durch Projektveräußerungen sowie vereinbarte Forderungsverzichte reduziert werden. Dadurch hat sich die kurzfristige Refinanzierungssituation gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist jedoch weiterhin davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt, vereinbarte Restrukturierungsmaßnahmen eingehalten und noch ausstehende Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden können.

Zum Aufstellungszeitpunkt bestehen insbesondere hinsichtlich einzelner noch nicht abschließend refinanzierter Finanzierungen sowie der planmäßigen Umsetzung geplanter Projektverkäufe weiterhin Unsicherheiten. Darüber hinaus sind einzelne Restrukturierungsvereinbarungen an die Einhaltung definierter Meilensteine gebunden.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Annahmen künftig nicht wie erwartet eintreten und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Rechte ausüben, Finanzierungen fällig stellen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

Der Vorstand begegnet dieser Situation weiterhin durch eine enge Steuerung der Liquidität, die fortlaufende Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie die konsequente Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf Grundlage der bisherigen Fortschritte und des aktuellen Verhandlungsstands geht der Vorstand davon aus, dass die noch offenen Maßnahmen planmäßig umgesetzt werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist, weist jedoch auf die damit verbundenen Unsicherheiten hin.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zudem befindet sich der Konzern aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer angespannten Liquiditätslage. Die Überwachung der Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung stehen daher im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung besonders im Fokus. Der Vorstand hat dementsprechend einen detaillierten Finanzplan bis Ende 2027 erstellt und sämtliche für den Konzern wesentlichen Zahlungseingänge und -ausgänge aufgeführt. Sofern es zu Abweichungen durch nicht erfolgte Realisierungen von geplanten Projektveräußerungen kommt bzw. die Veräußerungen zeitlich bzw. der Höhe nach nicht plangemäß erfolgen, kann es zu einem Liquiditätsengpass kommen. Sofern darüber hinaus noch negative Planabweichungen im Prognosezeitraum erfolgen bzw. die unter dem Abschnitt „Finanzierungsrisiko" erläuterten Prolongationen von Finanzierungen im wesentlichen Umfang nicht erfolgen, besteht ein bestandsgefährdendes Risiko und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

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

Tax Compliance

Steuerliche Risiken können zum einen daraus resultieren, dass steuerlich relevante Sachverhalte unberücksichtigt geblieben oder fehlerhafte Steuerunterlagen eingereicht worden sind, zum anderen können sie das Ergebnis von

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

Risiken aus Publikationspflichten und Insiderverboten

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

Regulatorische Risiken

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

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

Personalrisiko

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

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

Zum Ablauf des Berichtsjahres waren mehrere Rechtsstreitigkeiten gerichtlich anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist. Die zugrunde liegenden Auseinandersetzungen ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit von GATEWAY und betreffen insbesondere Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vollzug eines Grundstückskaufvertrages sowie Bürgschafts- und Finanzierungsangelegenheiten.

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme aus einer von der Gesellschaft im Zusammenhang mit einem von einer vormals vollkonsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag abgegebenen Patronatserklärung wurde die Gesellschaft gerichtlich auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Der Klage wurde in erster Instanz stattgegeben. Gegen das Urteil hat die Gesellschaft fristgerecht Berufung eingelegt; eine Entscheidung im Berufungsverfahren stand zum Geschäftsjahr 2025 noch aus, sodass das Urteil nicht rechtskräftig wurde. Für diesen Sachverhalt wurde auch bereits in Vorjahren eine Risikovorsorge gebildet.

Zur Beilegung dieses Rechtsstreits hat die Gesellschaft im Januar 2026 mit der Klägerin eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung abgeschlossen, die am 30. März 2026 geändert wurde. Maßgeblich ist die geänderte Fassung. Mit deren Wirksamwerden wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet; zugleich wurden die in erster Instanz zugesprochenen Ansprüche abschließend geregelt. Die geänderte Vergleichsvereinbarung sieht vor, dass die aus dem Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin in Höhe von 15.460 Tsd. € an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr.

Es wurden entsprechende Rückstellungen gebildet. Siehe hierzu auch Kapitel 8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

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

Reputationsrisiko

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

IT-Risiko

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Unternehmenssteuerung von GATEWAY spielen die Nutzung von IT-Systemen und die Verarbeitung von Daten eine zentrale Rolle. Es besteht das Risiko, dass durch Anwendungsfehler oder externe Einwirkungen Datenbestände beschädigt werden oder verloren gehen und IT-Systeme nicht in der

vorgesehenen Weise nutzbar sind. Die potenzielle Schadenshöhe des Risikos vor Durchführung von Maßnahmen wird als sehr hoch, der Eintritt dessen jedoch als unwahrscheinlich eingestuft.

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

3.2.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der Vorstand der GATEWAY sieht derzeit in den Bereichen Finanzierungen und Liquidität den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit gefährdende Einflüsse und schätzt die Risikolage als wesentlich ein. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt, realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet. Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung und Nachfrageüberhang haben sich nicht verändert; allerdings kann nicht abschließend eingeschätzt werden, wie und in welchem Umfang sich die herausfordernden Marktbedingungen auf den Geschäftsverlauf auswirken werden.

Die in den vergangenen Jahren deutlich gestiegene Inflation sowie der von den Zentralbanken eingeleitete und mittlerweile abgeschlossene Zinserhöhungszyklus haben zu erheblichen Marktturbulenzen insbesondere im Bereich der Projektentwicklung geführt. In diesem Zusammenhang kam es branchenweit zu einer erhöhten Zahl von Insolvenzen und Restrukturierungen bei Projektentwicklern.

Die geldpolitischen Maßnahmen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation haben den Druck auf kreditfinanzierte Immobilieninvestitionen deutlich erhöht. Das gestiegene Zinsniveau führt zu höheren Finanzierungskosten und erschwert sowohl die Aufnahme neuer Kredite als auch die Prolongation bestehender Finanzierungsverträge. Diese Effekte wirken sich insbesondere in der Immobilienwirtschaft aus, da Investitionen in Immobilien regelmäßig mit einem hohen Fremdkapitalanteil verbunden sind.

Vor diesem Hintergrund beobachtet die Gateway Real Estate AG weiterhin eine verhaltene Entwicklung des Transaktionsmarktes. Diese ist zum einen auf die restriktivere Kreditvergabe der Finanzierungsinstitute und zum anderen auf die gestiegenen Renditeanforderungen von Investoren zurückzuführen. Der Anstieg der Leitzinsen hat zu einer Erhöhung des risikolosen Zinssatzes geführt, wodurch sich die Renditeerwartungen potenzieller Immobilienkäufer insgesamt erhöht haben.

3.2.4 CHANCENBERICHT

GATEWAY fokussiert sich künftig auf die Projektentwicklung von Wohnimmobilien in ausgewählten Metropolregionen sowie in weiteren definierten Zielmärkten in Deutschland. Die regionale Diversifikation des Projektportfolios ermöglicht es dem Konzern, unterschiedliche lokale Marktbedingungen zu nutzen und projektbezogen auf Veränderungen der Nachfrage- und Preisentwicklung zu reagieren.

In ausgewählten Fokusmärkten wie Augsburg, Dresden, Mannheim, Ludwigshafen, Soest und Chemnitz bestehen aufgrund der weiterhin angespannten Wohnungsmärkte und der begrenzten Neubautätigkeit Chancen für die Entwicklung und Vermarktung von Wohnimmobilien. Positive Entwicklungen bei Angebotsmieten und Leerständen in diesen Märkten können sich unterstützend auf die Wirtschaftlichkeit künftiger Projekte auswirken.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke kann GATEWAY von seinem etablierten Marktzugang sowie der langjährigen Erfahrung des Managements und der operativen Einheiten profitieren. In dem weiterhin herausfordernden

Marktumfeld eröffnen sich hierbei selektive Chancen, geeignete Entwicklungsgrundstücke unter verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu identifizieren und zu sichern.

Darüber hinaus bietet der anhaltende politische und gesellschaftliche Fokus auf die Schaffung von bezahlbarem und gefördertem Wohnraum Chancen für einzelne Projektentwicklungen des Konzerns. Förderprogramme auf Bundes- und Landesebene sowie entsprechende kommunale Vorgaben können – abhängig von Projektstruktur und Standort – dazu beitragen, die wirtschaftliche Realisierbarkeit von Wohnbauprojekten zu unterstützen. Dies gilt insbesondere in Verbindung mit planungsrechtlichen Maßnahmen, etwa zur besseren Ausnutzung von Grundstücken oder zur Realisierung geförderter Wohnanteile.

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2025

Die Gesellschaft erbringt ihr operatives Geschäft in einem bedeutenden Umfang über ihre Tochtergesellschaften; Insofern ist der Geschäftsverlauf wesentlich durch den Konzern geprägt. Die nachfolgenden Aussagen nehmen eine starke Konzernperspektive ein.

Im Lagebericht 2024 hat GATEWAY vorläufige Zahlen für das Geschäftsjahr 2025 kommuniziert. Auf der Grundlage erwartete die Gesellschaft, dass das Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 110-120 Mio. € und einem EBIT adjusted von 20-30 Mio. € abgeschlossen wird.

Aufgrund der durchgeführten Verkäufe geht der Vorstand von einem sinkenden GDV in 2025 aus.

Mit einem EBIT adjusted in Höhe von 22,1 Mio. € und einem EBT in Höhe von 122,7 Mio. € wurde die von GATEWAY konkretisierte Prognose erfüllt.

Das leicht rückläufige GDV-Wachstum bestätigte sich im Geschäftsjahr. Das GDV liegt zum 31. Dezember 2025 bei 3,3 Mrd. €.

Auf Gesellschaftsebene erwartete der Vorstand, vor allem aufgrund restrukturierungsbedingten sonstigen betrieblichen Erträgen von 37,3 Mio. €, ein deutlich positives Ergebnis vor Steuern (EBT) von 23,5 Mio. €.

Für das Geschäftsjahr 2025 erzielte die Gesellschaft ein positives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von 36,1 Mio. € und konnte damit die Prognose übererfüllen.

Grund für die deutliche Steigerung der Prognose sind vor allem Wertaufholungen von Wertberichtigungen auf Darlehensforderungen.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2026

4.2.1 MARKTUMFELD / GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Durch den Ausbruch des Krieges im Nahen Osten Ende Februar 2026 steht die Weltwirtschaft vor einem bedeutenden Härtetest. Unter der Annahme, dass der Konflikt in seiner Dauer und seinem Umfang begrenzt bleibt, erwartet der Internationale Währungsfonds (IWF) in seinem World Economic Outlook vom April 2026, dass das weltweite Wachstum im Jahr 2026 auf 3,1 % und 2027 auf 3,2 % zurückgehen wird. Die globale Gesamtinflation dürfte 2026 zunächst leicht ansteigen, bevor sie 2027 ihren Rückgang wieder aufnimmt. Die Wachstumsverlangsamung und der Anstieg der Inflation werden voraussichtlich insbesondere in Schwellen- und Entwicklungsländern ausgeprägt sein.

Ein längerer oder weiter gefasster Konflikt, eine Verschärfung der geopolitischen Fragmentierung, eine Neubewertung der Erwartungen in Bezug auf KI-getriebene Produktivitätszuwächse oder erneut aufflammende Handelsspannungen könnten das Wachstum deutlich schwächen und die Finanzmärkte destabilisieren, warnt der IWF. Hohe öffentliche Schuldenstände und eine schwindende institutionelle Glaubwürdigkeit sind zusätzliche Risiken für die Weltwirtschaft. Allerdings sieht der IWF auch Chancen. So könnten durch KI Produktivitätsgewinne erreicht werden. Auch neue Handelsvereinbarungen könnten den Welthandel erleichtern. Auch die zunehmenden Rüstungsausgaben der Staaten haben weltwirtschaftliche Folgen. Die militärische Aufrüstung kann aus Sicht des IWF zwar die Konjunktur des jeweiligen Landes kurzfristig ankurbeln, führt aber vorübergehend zu höherer Inflation. Die Schuldenaufnahme für Rüstung belastet die öffentlichen Haushalte, was zu sinkenden Sozialausgaben führen kann.

In den USA dürfte das BIP im Jahr 2026 um 2,3 % und damit etwas stärker als im Jahr 2025 wachsen (+2,1 %). Im Jahr 2027 könnten die US-Wirtschaftsaktivitäten um 2,1 % steigen. Dagegen wird für Japan eine Verlangsamung des Wachstums auf 0,7 % im Jahr 2026 und 0,6 % im Jahr 2027 prognostiziert. Auch für China sieht der IWF ein Nachlassen der Wachstumsdynamik. Nahm Chinas Wirtschaftsleistung im Jahr 2025 noch um 5,0 % zu, so werden für die Jahre 2026 und 2027 nur noch 4,4 % bzw. 4,0 % angenommen.

Deutlich verhaltener sind die Konjunkturaussichten für Europa. Das Wirtschaftswachstum in der Eurozone sinkt den Prognosen des IWF zufolge im Jahr 2026 auf 1,1 % (2025: 1,4 %) und erhöht sich im Folgejahr leicht auf 1,2 %. Für Deutschland erwartet der IWF im Jahr 2026 eine BIP-Steigerung von 0,8 % und im darauffolgenden Jahr von 1,2 %. In ihrer Frühjahrsprognose 2026 geht die Europäische Kommission von einem Wachstum der EU-Wirtschaft im Jahr 2026 um 1,1 % und im Folgejahr um 1,4 % aus. Für den Euroraum wird eine wirtschaftliche Dynamik von 0,9 % im Jahr 2026 und 1,2 % im Jahr 2027 prognostiziert.

Das Wachstum des Welthandelsvolumens wird dem IWF zufolge voraussichtlich von 5,1 % im Jahr 2025 auf 2,8 % im Jahr 2026 zurückgehen und 2027 wieder auf 3,8 % steigen. Der Grund dafür sind zum einen die vorgezogene Nachfrage vor Inkrafttreten höherer Zölle und zum anderen macht sich verzögert bemerkbar, dass die wirtschaftlichen Akteure Handelsverflechtungen und Produktionsketten anpassen, um die kostensteigernden Effekte der Zölle abzumildern. Weil der Dienstleistungshandel resilienter gegenüber steigenden Risiken im Vergleich zum Warenhandel ist, werden in den Jahren 2026 und 2027 die Exporte von Dienstleistungen voraussichtlich weniger zurückgehen als die Exporte von Waren.

Für die Weltwirtschaft prognostiziert der IWF für die Jahre 2028 bis 2031 ein durchschnittliches jährliches Wachstum von 3,1 Prozent. Damit bleibt die Erwartung unterhalb des Vor-Corona-Niveaus. Zwischen den Jahren 2000 und 2019 war die globale Wirtschaftsleistung durchschnittlich um 3,7 % pro Jahr gestiegen. Ein politisch getriebener Rückbau der globalen wirtschaftlichen Integration und ein volatileres internationales Umfeld wirken sich belastend für die Weltwirtschaft aus.

Die globale Inflation wird nach Schätzungen des IWF voraussichtlich von 4,1 % im Jahr 2025 auf 4,4 % im Jahr 2026 steigen, bevor sie 2027 wieder auf 3,7 % fällt. Damit wurde die Erwartung für 2026 unter Berücksichtigung gestiegener Energie- und Nahrungsmittelpreise um 70 Basispunkte gegenüber der Prognose im World Economic Outlook vom Oktober 2025 angehoben. Die Kerninflation in den USA wird voraussichtlich im Lauf des Jahres 2027 wieder auf das Inflationsziel von 2,0 % zurückkehren. In Japan dürfte sich die Inflation 2026 im Vergleich zum Ergebnis des Jahres 2025 abschwächen und sich bis Ende 2027 dem Inflationsziel annähern, wenn sich die Preise für Nahrungsmittel und Rohstoffe entspannen.

Die Gesamtinflation in der EU wird nach Schätzungen der Europäischen Kommission im Jahr 2026 3,1 % erreichen und sich im Jahr 2027 auf 2,4 % abschwächen. Für das Euro-Währungsgebiet geht die Kommission von einer Teuerungsrate von 3,0 % im Jahr 2026 und 2,3 % im Jahr 2027 aus. Der IWF erwartet, dass im Euroraum die Gesamtinflation 2026 vorübergehend auf über 2,0 % steigt und 2027 über dem Zielwert bleibt. Die Kerninflation dürfte etwas moderater anziehen, jedoch bis 2028 bei über 2,0 % verharren. Die „Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2026" der führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute prognostiziert für das zweite Quartal 2026 einen Anstieg der Inflationsrate auf 2,9 %. Ursache dafür ist vor allem der durch den Iran-Krieg ausgelöste Energiepreisschock. Im Jahresdurchschnitt dürfte die Teuerung 2,8 % im Jahr 2026 und 2,9 % im Jahr 2027 betragen.

Die führenden Wirtschaftsforschungsinstitute erwarten in ihrer „Gemeinschaftsdiagnose Frühjahr 2026", dass der durch den Iran-Krieg ausgelöste Energiepreisschock die deutsche Wirtschaftsleistung in den Jahren 2026 und 2027 um jeweils etwa 0,3 Prozentpunkte dämpfen wird. Vor allem die expansive Finanzpolitik mit hohen, schuldenfinanzierten Ausgaben für Verteidigung, Infrastruktur und Klimaschutz stützen einzelne Branchen, allerdings nicht die Wirtschaft in der Breite. Dennoch erwarten die Institute einen Anstieg des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts im Jahr 2026 um 0,6 % und im Jahr 2027 um 0,9 %. Die hohe Zahl an Arbeitstagen in beiden Jahren trägt jedoch 0,2 bzw. 0,1 Prozentpunkte zum Wachstum bei.

Die öffentliche Neuverschuldung, so rechnen die Institute aus, erhöht sich im Jahr 2026 auf 3,7 % und im Folgejahr auf 4,2 %. Dadurch wird die Schuldenquote Deutschlands von 63,6 % auf 67,2 % der Wirtschaftsleistung steigen.

Am Arbeitsmarkt wird sich die gesamtwirtschaftliche Erholung erst mit Verzögerung zeigen. Für 2026 prognostizieren die Institute einen erneuten Rückgang der Erwerbstätigkeit um jahresdurchschnittlich 100.000 Personen. Im Jahr 2027 dürfte dann aber ein Beschäftigungsanstieg um 42.000 Personen erfolgen. Die Zahl der

Arbeitslosen wird im Jahr 2026 um 54.000 zunehmen und die Arbeitslosenquote auf 6,4 % steigen. Im folgenden Jahr gehen die Institute aber von einem Rückgang der Arbeitslosenzahl um 66.000 Personen aus. Die Arbeitslosenquote dürfte dann auf 6,2 % sinken.

Bereits im Jahr 2025 hat Deutschland Beschlüsse zur Stärkung des Wohnungsbaus gefasst. Neben dem Abbau von Genehmigungshürden gehören dazu auch eine Reihe von Investitions- und Fördermaßnahmen. So sind für den sozialen Wohnungsbau für 2026 4,0 Mrd. € vorgesehen, für 2027 5,0 Mrd. € und für 2028 und 2029 jeweils 5,5 Mrd. €. Für die Neubauprogramme „Klimafreundlicher Neubau", „Klimafreundlicher Neubau im Niedrigpreissegment" und „Wohneigentumsförderung für Familien" stehen insgesamt 2,0 Mrd. € aus dem Sondervermögen Infrastruktur und Klimaneutralität bereit. Ebenfalls aus dem Sondervermögen sind 2026 insgesamt 710 Mio. € für die Gebäudesanierung abrufbar. Der Städtebau wird 2026 vom Bund mit 1,0 Mrd. € gefördert. 2027 werden dafür 1,2 Mrd. €, im Jahr 2028 1,4 Mrd. € und 2029 1,58 Mrd. € im Haushalt eingeplant.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In der aktuellen 16. koordinierten Bevölkerungsvorausberechnung für Deutschland geht Destatis davon aus, dass die Einwohnerzahl bei einer moderaten Entwicklung der Geburtenhäufigkeit und der Lebenserwartung sowie einer moderaten Nettozuwanderung bis zum Jahr 2070 auf unter 70 Mio. Einwohner zurückgehen wird. Die Prognosen reichen jedoch je nach Szenario von 63,9 Mio. bis 86,5 Mio. Menschen. Entscheidend wird voraussichtlich die Entwicklung des Wanderungssaldos sein.

Die Zusammensetzung der Bevölkerung wird sich in den nächsten Jahren verändern. Im Jahr 2024 war je rund ein Fünftel der Gesamtbevölkerung unter 20 Jahren und über 67 Jahre alt. Im erwerbsfähigen Alter von 20 bis 66 Jahren waren etwa drei Fünftel der Bevölkerung.

Entsprechend der Annahmen für das moderate Szenario erwartet Destatis, dass bis Anfang der 2030er Jahre der Anteil der unter 20-Jährigen stabil bei unter 20 % bleiben und bis 2070 auf 17 % zurückgehen wird. Der Anteil der 20- bis 66-Jährigen dürfte bis 2037 auf 58 % und bis 2070 auf 53 % sinken. Die Gruppe der über 66-Jährigen kann bei entsprechend schwacher Geburtenentwicklung und geringer Zuwanderung einen Anteil von 27 % im Jahr 2040 und 33 % im Jahr 2070 erreichen. Auch der Anteil hochbetagter Menschen über 80 Jahren wird von derzeit ca. 7 % bis 2050 auf bis zu 13 % und bis 2070 auf bis zu 15 % zunehmen.

Ausgehend von der unterschiedlichen demografischen Ausgangslage in Deutschland wird sich die Bevölkerungszahl in den östlichen und westlichen Flächenländern sowie den Stadtstaaten anders entwickeln. Destatis zufolge liegt in den östlichen Flächenländern der Anteil der Menschen von 67 Jahren und älter mit 24 % deutlich über dem Wert in den westlichen Flächenländern (20 %) und in den Stadtstaaten (17 %). Je nach Szenario wird die Bevölkerungszahl in den westlichen Flächenländern bestenfalls konstant bleiben, wahrscheinlich aber zwischen 10 % und 19 % sinken. In den ostdeutschen Flächenländern ist ein Bevölkerungsrückgang zwischen 14 % und 30 % zu erwarten. Aufgrund der jüngeren Zusammensetzung der Bevölkerung in den Stadtstaaten ist hier ein Zuwachs um bis zu 16 %, aber auch ein Rückgang der Bevölkerungszahl um bis zu 11 % möglich.

Destatis prognostiziert, dass bis zum Jahr 2040 die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland auf 42,6 Mio. steigen wird. 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 fördert. 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

Der deutsche Investmentmarkt ist dynamisch in das Jahr 2026 gestartet. BNP Paribas Real Estate zufolge summierte sich im ersten Quartal 2026 das Transaktionsvolumen auf rund 6,9 Mrd. € (Q1 2025: 5,9 Mrd. €) und übertraf damit

das Volumen des Vorjahresquartals um etwa 16 %. Dabei wurden erstmals seit 2022 wieder mehr als 300 Transaktionen in den ersten drei Monaten eines Jahres gezählt. Die seit Ende Februar 2026 erfolgte Zuspitzung des Konflikts im Nahen Osten spiegelte sich im Transaktionsgeschehen des ersten Quartals aus Sicht von BNP Paribas Real Estate nicht wider.

Dafür sprechen auch die weitgehend stabilen Netto-Spitzenrenditen zum Jahresauftakt. Lediglich für Berlin und Stuttgart beobachtete BNP Paribas Real Estate in den ersten drei Monaten einen Anstieg der Netto-Spitzenrendite für Büroobjekte um jeweils 10 Basispunkte auf 4,35 % bzw. 4,50 %. Auch innerstädtische Geschäftshäuser in Berlin und Köln rentierten in der Spitze mit 3,95 % bzw. 4,00 % um 10 Basispunkte sowie in Stuttgart mit 4,00 % um 5 Basispunkte höher. Unter Preisdruck standen auch Shoppingcenter, wo die Rendite um 10 Basispunkte auf 5,90 % stieg.

In den ersten drei Monaten dominierten BNP Paribas Real Estate zufolge Büroimmobilien mit einem Transaktionsvolumen von knapp 1,8 Mrd. € den gewerblichen Immobilienmarkt. In Einzelhandelsimmobilien wurden 1,4 Mrd. € investiert, während das Logistiksegment mit 1,2 Mrd. € einen Rückgang um 17 % gegenüber dem Vorjahr verzeichnet. Hotelinvestmentvolumen nahmen um 35 % auf rund 318 Mio. € zu. Vor allem durch die Übernahme von 80 % der Cofinimmo-Anteile durch Aedifica verzeichnete das Healthcare-Segment einen Umsatzanstieg um 87 % auf 1,1 Mrd. €. Das ist ein Zuwachs um 87 %.

Während des zweiten Quartals hat die Verschärfung der Lage im Nahen Osten die Volkswirtschaften weltweit belastet und an den Kapitalmärkten zu einer höheren Volatilität beigetragen. In der Folge wurden Wachstumserwartungen heruntergesetzt und aufgrund steigender Energiepreise nahmen Inflationsrisiken wieder zu mit Konsequenzen für das Zinsumfeld. Das könnte sich laut BNP Paribas Real Estate erneut in einer Phase der Preisfindung widerspiegeln.

Büroimmobilienmarkt

Der Flächenumsatz in den größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München ist mit einem Dämpfer ins Jahr 2026 gestartet. Darin spiegelt sich das herausfordernde konjunkturelle Umfeld wider. Im ersten Quartal wurden nach Erhebungen von BNP Paribas Real Estate 603.000 qm vermietet. Gegenüber den ersten drei Monaten des Vorjahres mit 704.000 qm ist das ein Minus von 14 %. Von dieser Entwicklung setzten sich Berlin und München ab.

Den größten Flächenumsatz zählte BNP Paribas Real Estate in München. Mit 172.000 qm wurde im ersten Quartal 2026 in der bayerischen Landeshauptstadt 25,5 % mehr Bürofläche vermietet als im gleichen Zeitraum des Vorjahres. Dazu haben drei Großabschlüsse mit jeweils über 20.000 qm Mietfläche beigetragen. Das größte Umsatzplus verzeichnete jedoch die Bundeshauptstadt mit knapp 42 %. Mit 146.000 qm rangiert Berlin auf Platz 2, gefolgt von Hamburg mit 91.000 qm (-18 %). In Frankfurt am Main wurden für 82.000 qm Büromietverträge abgeschlossen. Verglichen mit dem Rekordumsatz zum Jahresauftakt 2025 bedeutet das ein Minus von 60 % und Rang 4.

Die leerstehenden Büroflächen in den acht größten Büromärkten summierten sich im ersten Quartal 2026 auf 8,9 Mio. qm und damit 11 % mehr als im Vorjahresquartal. In Leipzig waren 5,8 % des Bestands kurzfristig verfügbar und auch in Hamburg (6,4 %) und Köln (6,5 %) war der Anteil freier Büroflächen vergleichsweise gering. München wies eine Leerstandsquote von 8,0 % und Essen von 8,9 % auf. Den größten Anteil ungenutzter Büroflächen gibt es in Berlin (9,1 %), Frankfurt am Main (11,7 %) und Düsseldorf (12,6 %).

Die Spitzenmieten sind im ersten Quartal in Frankfurt am Main und Berlin um jeweils 1,00 €/qm auf jetzt 55,00 €/qm bzw. 47,00 €/qm angezogen. Die größten Veränderungen gab es in Hamburg mit 3,00 €/qm auf 39,00 €/qm und München mit 6,00 €/qm auf aktuell 59,50 €/qm. Düsseldorf verteuerte sich im Premiumsegment um 2,50 €/qm auf 46,00 €/qm und Essen um 1,50 €/qm auf 20,00 €/qm. In Köln (33,50 €/qm) und Leipzig (21,00 €/qm) blieben die Spitzenmieten konstant.

Für BNP Paribas Real Estate deutet wenig darauf hin, dass von der deutschen Wirtschaft im weiteren Jahresverlauf nachhaltig Rückenwind für die Büromärkte ausgehen wird. Erwartet wird jedoch eine zunehmende Abschlussdynamik in einigen Segmenten und ein anhaltend hoher Mietdruck bei Premium-Liegenschaften.

Wohnimmobilienmarkt

Um den Wohnungsneubau zu beschleunigen und die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu schließen, ist seit 30. Oktober 2025 der sogenannte „Bau-Turbo" in Kraft. Die bis Jahresende 2030 geltende Sonderregelung (§246e Baugesetzbuch und weitere damit verbundene Neuregelungen) ermöglicht den Kommunen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht.

Dadurch können Städte und Gemeinden auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten und Wohnungsbauanträge nach einer dreimonatigen Prüfung durch die Gemeinde zugelassen werden. Darüber hinaus gelten Bauanträge nach drei Monaten als genehmigt, wenn die Behörde in dieser Zeit den Antrag nicht ausdrücklich ablehnt. Die Sonderregelung soll es Bauherren erleichtern, Wohnungen neu zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude.

Zudem wurden befristete Regelungen verlängert, die es erlauben, mehr Bauland in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen. Verlängert wurde außerdem die zum Jahresende 2025 auslaufende Regelung gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bis Ende 2030.

Im ersten Quartal 2026 sind die Genehmigungszahlen deutlich gestiegen. Laut Destatis wurden von Januar bis März 2026 für 63.500 Wohnungen Baugenehmigungen erteilt. Das waren 8.100 Wohnungen bzw. 14,6 % mehr als im ersten Quartal 2025. Davon waren 51.700 Wohnungen in neu zu errichtenden Wohngebäuden. Das bedeutet einen Zuwachs um 14,0 % oder 6.300 Neubauwohnungen gegenüber dem Vorjahresquartal.

Das ifo Institut erwartet für 2026 nur noch 185.000 Fertigstellungen im Wohnungsbau, also nochmals 10 % weniger als 2025. Erst 2027 dürften die Fertigstellungen wieder auf rund 195.000 Wohnungen steigen. Dagegen rechnet der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes für 2026 mit der Fertigstellung von 210.000 bis 220.000 Wohnungen. Zum Jahresende 2025 waren 307.200 Wohnungen bereits im Bau, von denen bei 158.600 Wohnungen bereits der Rohbau fertiggestellt war.

Am gewerblichen Wohnungsmarkt sind nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate im ersten Quartal 2026 wieder mehr Kaufabschlüsse zu beobachten. Die Belebung schlägt sich jedoch noch nicht im Transaktionsvolumen nieder. Insgesamt wurden rund 70 Transaktionen von Gebäuden und Portfolios ab 30 Wohneinheiten im ersten Quartal 2026 gezählt und damit so viele wie seit 2022 nicht mehr in einem Jahresauftaktquartal. Allerdings erreichte das Volumen nur knapp 2,0 Mrd. €. Im Vorjahresquartal waren es noch 2,5 Mrd. € gewesen, ein Rückgang um 22 %. Damit bleibt der Umsatz im ersten Quartal 2026 deutlich unter dem Durchschnitt der ersten Quartale in den vergangenen zehn Jahren von etwa 4,0 Mrd. €.

Dass sich die steigende Zahl an Transaktionen nicht gleichermaßen im Investmentvolumen abbildet, lag vor allem an den wenigen Großtransaktionen in den ersten drei Monaten des Jahres 2026. Mit einem Volumen von knapp 590 Mio. € erreichten Abschlüsse über jeweils 100 Mio. € nur einen Marktanteil von 30 %, wie BNP Paribas Real Estate ermittelte. Den Markt bestimmten mittelgroße Transaktionen in der Größenordnung zwischen 10 und 50 Mio. €, die zusammen für 48 % des Umsatzes standen.

Mit 27,7 % hatten Bestandsportfolios nach Angaben von BNP Paribas Real Estate den höchsten Umsatzanteil im ersten Quartal 2026, gefolgt von Forward Deals, die 26,4 % des Volumens ausmachten. Ein historisch hohes Niveau erreichten Neubauobjekte, die mit rund 490 Mio. € 24,8 % zum Investmentumsatz beitrugen. 21,1 % des Investmentvolumens entfiel auf ältere Bestandsobjekte. In den ersten drei Monaten erwarben Investment- und Asset Manager Wohnimmobilien im Wert von 680 Mio. €. Damit waren sie die wichtigste Käufergruppe und kommen auf einen Marktanteil von 35 %.

Die schwache Konjunktur sowie geo- und handelspolitische Spannungen können über gestiegene Finanzierungskosten und veränderte Renditeanforderungen der Investoren den deutschen Wohnungsmarkt belasten. Zu Beginn des Jahres 2026 erweist sich die Anlageklasse in diesem Umfeld als weitgehend resilient. Nach wie vor trifft eine wachsende Wohnraumnachfrage in Deutschland auf einen rückläufigen Wohnungsneubau. Aufgrund des künftig erwarteten Nachfrageüberhangs ist von weiter steigenden Mieten auszugehen. Das wiederum unterstützt eine tendenziell weiter zunehmende Investorennachfrage, sodass das Transaktionsvolumen sich im Gesamtjahr 2026 nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate wieder in Richtung eines zweistelligen Milliarden-Euro-Bereichs bewegen dürfte.

4.3 AUSBLICK FÜR GATEWAY

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

Für das laufende Jahr 2026 erwartet die Gesellschaft als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 30-40 Mio. €.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2026 aus.

Auf Gesellschaftsebene erwartet der Vorstand ein deutlich positives Ergebnis vor Steuern (EBT) von 25-30 Mio. €.

5. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZOGEN AUF DEN RECHNUNGSLEGUNGSPROZESS

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 interne Kontrollsystem (IKS) wurde mit dem Ziel eingerichtet, eine ordnungsgemäße, vollständige und gesetzestreue Finanzberichterstattung im Sinne der einschlägigen Rechnungslegungs- und Compliance-Vorschriften für den GATEWAY-Konzern sicherzustellen. Die Organisation des Rechnungslegungsprozesses erfolgt zentral durch die Konzernmuttergesellschaft Gateway Real Estate AG, welche für alle Konzernbereiche und einbezogenen Gesellschaften verantwortlich ist. Die Tochtergesellschaften sind direkt in das Konsolidierungssystem des Konzernrechnungswesens eingebunden und berichten auf Basis einheitlicher Vorgaben. Einzelrechnungslegungen werden von verschiedenen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern überprüft und in die Konzernfinanzberichterstattung übernommen. Bei allen Prozessschritten gelten das Gebot der Funktionstrennung und das Vier-Augen-Prinzip. Zur Sicherung der Wirksamkeit erfolgen zudem Plausibilitätsprüfungen sowie analytische Kontrollen. Die Angemessenheit und Effizienz des Systems werden regelmäßig überprüft und bei Bedarf weiterentwickelt.

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

6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

KAPITALMANAGEMENT

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Sonstige finanzielle Vermögenswerte bestehen vor allem aufgrund der im Vorjahr vorgenommenen Anteilsveräußerungen und in diesem Zusammenhang entstandenen Verkäuferdarlehensforderungen.

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

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

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

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

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

FINANZIERUNGSRISIKO

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

Ebenso ist bei auslaufenden Krediten, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, die zum Teil nur kurzfristig erfolgt und regelmäßig prolongiert werden muss, eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. nicht zu diesen oder zu anderen Konditionen möglich ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeiten für das Refinanzierungsrisiko und Marktrisiko werden als möglich bis wahrscheinlich eingestuft. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen zur Bestandsgefährdung in

den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen und im Nachtragsbericht des Anhangs sowie im Risiko- und Chancenbericht des Lageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2. und zur Gesamteinschätzung der Risikolage unter 3.2.3.

7. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gateway Real Estate AG betrug zum 31. Dezember 2024 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 2024 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

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

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

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

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

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

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes richtet sich nach den §§ 84, 85 AktG sowie § 7 der Satzung. Gemäß § 7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstandes sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Abberufung liegt in der Zuständigkeit des Aufsichtsrates. Dieser bestellt Vorstandsmitglieder für eine maximale Amtszeit von fünf Jahren. Eine wiederholte Bestellung oder Verlängerung der Amtszeit, jeweils für höchstens fünf Jahre, ist – vorbehaltlich § 84 Abs. 1 Satz 3 AktG – zulässig.

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

BEFUGNISSE DES VORSTANDES ZUR AUSGABE VON AKTIEN

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

GENEHMIGTES KAPITAL

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

(aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;

(bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10 % weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich im Sinne der §§ 203 Absatz 1 und 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von § 186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert werden. Auf die Begrenzung auf 10 % des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. zur Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§ 221 Absatz 4 Satz 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;

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

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

BEDINGTES KAPITAL

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

wie Andienungen von Aktien aufgrund von Ersetzungsbefugnissen der Gesellschaft erfolgen und soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus einer Ausnutzung eines Genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien 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

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

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

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

8. Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 312 AktG

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

Frankfurt am Main, den 14. August 2026

Gateway Real Estate AG

Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom

VERGÜTUNGSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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

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

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

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

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

Festvergütung

Feste Jahresvergütung

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

Sonstige Vergütungen

a) Mitglieder des Vorstandes erhalten einen monatlichen Zuschuss in Höhe der Hälfte der Beiträge zu einer angemessenen Kranken- und Pflegeversicherung. Der Zuschuss ist begrenzt auf die Hälfte des allgemeinen Beitragssatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.

b) Anstelle von Versorgungsleistungen erhalten Mitglieder des Vorstandes monatliche Zahlungen, die in ihrer Höhe dem von einem Arbeitgeber nach der jeweiligen gesetzlichen Beitragsbemessungsgrenze geschuldeten Höchstbetrag (Arbeitgeberanteil) zur Rentenversicherung entsprechen.

c) Zur Abgeltung von dienstlich veranlassten Fahrten mit dem eigenen PKW erhalten Mitglieder des Vorstandes eine fixe monatliche Pauschale.

Anerkennungsprämie

Für besondere Leistungen des Vorstandes für die Gesellschaft und bei entsprechendem besonderem wirtschaftlichem Erfolg der Gesellschaft kann der Aufsichtsrat nach seinem pflichtgemäßen Ermessen durch Beschluss eine zusätzliche freiwillige Tantieme beschließen (Anerkennungsprämie). Ein Rechtsanspruch besteht

hierauf nur, wenn jeweils ein entsprechender Beschluss des Aufsichtsrates dem Grunde und der Höhe nach getroffen worden ist.

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

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

Bestimmung der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

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

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

Festlegung der Maximalvergütung

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

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

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

Herabsetzung

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

Vergütungsbezogene Rechtsgeschäfte

Laufzeiten und Beendigung der Dienstverträge

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

Leistungen im Falle der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags

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

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

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

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

Darstellung des Verfahrens zur Festsetzung, Umsetzung und Überprüfung des Vergütungssystems

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

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

Die Umsetzung des vom Aufsichtsrat beschlossenen Vergütungssystems erfolgt bei Abschluss der individuellen Vorstandsdienstverträge 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 eines Anpassungsbedarfs 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. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn eine signifikant veränderte Unternehmensstrategie eine Anpassung des Vergütungssystems erfordert, um weiterhin eine angemessene Anreizwirkung sicherzustellen, oder wenn weitreichende Änderungen der Wirtschaftslage, etwa infolge von Pandemien oder schweren Wirtschaftskrisen, dazu führen, dass die ursprünglich festgelegten Leistungskriterien und/oder Kennzahlen des Vergütungssystems ihre Steuerungswirkung verlieren, sofern die konkreten Auswirkungen zum Zeitpunkt der Festlegung 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 als auch 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 gewährten und geschuldeten Vorstandsvergütung

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2025) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2025) 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			
in Tsd. €	2024	2025	2025 (Min)	2025 (Max)	2024	2025	2025 (Min)	2025 (Max)
Festvergütung	690	830	830	830	0	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0	0	24	24	24
Summe	690	830	830	830	0	714	714	714
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	9	9	9
Gesamtvergütung	690	830	830	830	0	723	723	723

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 Amts 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 2025 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2025 in Tsd. €	Vergütung 2024 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2025-31.12.2025	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2025-31.12.2025	30	30
Leonhard Fischer	01.01.2025-31.12.2025	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 **2025** ggü. 2024 in %	Veränderung **2024** ggü. 2023 in %	Veränderung **2023** ggü. 2022 in %	Veränderung **2022** ggü. 2021 in %	Veränderung **2021** ggü. 2020 in %
Vorstandsmitglieder					
Stefan Witjes[1]	20,29	0	0	9	100
Tobias Meibom[2]	100	-	-0,28	0	41
Mitglieder des Aufsichtsrates					
Norbert Ketterer	0	0	0	0	0
Thomas Kunze	0	0	0	0	0
Leonhard Fischer[3]	0	0	0	0	4.000
Ertragslage					
EBT Konzernabschluss	189	-435	-435	- 148	- 40
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	30,78	-6,34	10,77	-41,79	69,51

Tobias Meibom

Stefan Witjes

[1] Unterjähriger Eintritt in 2021
[2] Wiedereintritt in 2025
[3] Unterjähriger Eintritt in 2020

BILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

in €	31.12.2025	31.12.2024
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	89.416,00	130.748,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.119.066,26	3.230.152,26
2. Technische Anlagen und Maschinen	3.467,00	4.107,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	95.182,00	111.280,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	117.457.747,42	120.955.335,67
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	124.750,00	120.000,00
3. Beteiligungen	10.538,00	10.538,00
	120.900.166,68	**124.562.160,93**
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	701.125,98	534.836,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	243.034.870,58	266.364.702,51
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	247.281,68	145.892,91
3. Sonstige Vermögensgegenstände	104.450.695,62	95.663.436,02
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	10.908.536,99	924.725,97
	359.342.510,85	**363.633.594,33**
C. Rechnungsabgrenzungsposten	311.565,73	404.512,47
	480.554.243,26	**488.600.267,73**

PASSIVA

in €		31.12.2025	31.12.2024
A.	**Eigenkapital**		
I.	**Gezeichnetes Kapital**	**186.764.040,00**	**186.764.040,00**
II.	**Kapitalrücklage**	**37.020.315,30**	**37.020.315,30**
III.	**Gewinnrücklagen**	**1.008.232,11**	**1.008.232,11**
IV.	**Bilanzverlust**	**-82.043.526,36**	**-117.624.400,46**
		142.749.061,05	**107.168.186,95**
B.	**Rückstellungen**		
1.	Steuerrückstellungen	2.412.874,32	2.150.313,32
2.	Sonstige Rückstellungen	17.965.368,14	22.245.024,37
		20.378.242,46	**24.395.337,69**
C.	**Verbindlichkeiten**		
1.	Anleihen	41.450.000,00	71.450.000,00
2.	Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.979.130,46	42.204.476,07
3.	Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.265.194,28	1.315.781,46
4.	Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	4.518.764,72	1.221.759,54
5.	Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	91.213.533,34	82.348.740,62
6.	Sonstige Verbindlichkeiten	133.989.623,49	158.490.186,60
	davon aus Steuern 137.228,54 € (Vj. 95.641,40 €)		
		317.416.246,29	**357.030.944,29**
D.	**Rechnungsabgrenzungsposten**	10.693,46	5.798,80
		480.554.243,26	**488.600.267,73**

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG (geändert am 14. August 2026)

VOM 01. JANUAR bis 31. DEZEMBER 2025

in €		2025	2024
1.	Umsatzerlöse	7.381.940,11	9.073.079.39
2.	Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	166.289,06	-139.675,88
3	Sonstige betriebliche Erträge	51.067.469,23	42.934.296,77
4.	Materialaufwand		
a)	Aufwendungen für Roh-. Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-689.675,95	-415.930,23
b)	Aufwendungen für bezogene Leistungen	-322.419,76	-1.125.957,10
5.	Personalaufwand		
a)	Löhne und Gehälter	- 5.899.615,19	-4.271.802,68
b)	Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-557.487,23	-460.288,62
	davon für Altersversorgung 3.060,60 € (Vj. 362,40 €)		
6.	Abschreibungen		
a)	Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-183.580,07	-251.507,37
b)	Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-8.240.115,27	-43.887.604,60
7.	Sonstige betriebliche Aufwendungen	-11.767.356,76	-23.880.817,62
8.	Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	585,81	386,88
9.	Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	17.576.799,37	22.195.620,24
	davon aus verbundenen Unternehmen 7.573.609,59 € (Vj. 10.728.356,82 €)		
10.	Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	0,00
11.	Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-16.080.067,20	-18.033.543,88
	davon an verbundene Unternehmen 1.326.090,60 € (Vj. 2.533.574,76 €)		
12.	Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-262.656,44	-1.879.391,18
13.	**Ergebnis nach Steuern**	**32.190.109,71**	**-20.143.135,88**
14.	Sonstige Steuern	-200.017,68	-282,00
15.	Erträge aus Gewinnabführungsverträgen / Aufwendungen aus Verlustübernahme	3.590.782,07	-5.289.927,81
16.	**Jahresüberschuss / Jahresfehlbetrag**	**35.580.874,10**	**-25.433.345,69**
17.	Verlustvortrag	-117.624.400,46	-92.191.054,77
18.	**Bilanzverlust**	**-82.043.526,36**	**-117.624.400,46**

ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG für das Geschäftsjahr vom 01.01.2025 bis 31.12.2025 (geändert am 14. August 2026)

HINWEISE ZUR ÄNDERUNG

Der Vorstand hat den aufgestellten und vom Aufsichtsrat am 14. Juli 2026 bereits festgestellten Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 geändert. Die Änderungen betreffen folgende Sachverhalte:

1) Anpassung der Darstellung von Ergebnissen aus Ergebnisabführungsverträgen in der Gewinn- und Verlustrechnung sowie den zugehörigen Anhangangaben.

2) Anpassung des Ergebnisverwendungsvorschlags an den Jahresabschluss.

3) Anpassung der Angaben im Verbindlichkeitenspiegel zur Herstellung der rechnerischen Konsistenz mit den zugrunde liegenden Abschlussdaten.

4) Ergänzung einer bisher nicht berücksichtigten Angabe in der Entwicklung des Anlagevermögens.

5) Anpassung einzelner Erläuterungen zur Gewinn- und Verlustrechnung (sonstige betriebliche Erträge, Abschreibungen und sonstige betriebliche Aufwendungen) zur Herstellung der Übereinstimmung mit den zugrunde liegenden GuV-Angaben.

6) Korrektur einzelner Angaben zu Vorstandsmitgliedern und Mitarbeiterzahlen im Lagebericht und Anhang.

7) Ergänzung des Nachtragsberichts um den Abschnitt „Vorgänge zwischen dem 14. Juli und dem 14. August 2026" betreffend den beschlossenen Antrag auf Wechsel der Börsennotierung der Gesellschaft vom Prime Standard in das Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse.

Im Übrigen bleiben der Jahresabschluss und der Anhang unverändert.

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

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

Die Gesellschaft ist kapitalmarktorientiert und gilt damit als große Kapitalgesellschaft (§ 267 Abs. 3 Satz 2 HGB i.V.m. § 264d HGB). Am 10. April 2019 erfolgte die Zulassung der Aktien zum Börsenhandel an der Frankfurter Wertpapierbörse (FWB). Der erste Handelstag war der 12. April 2019. Die Aktien der Gesellschaft tragen die deutsche Wertpapierkennnummer (WKN) A0JJTG und die International Securities Identification Number (ISIN) DE000A0JJTG7. Sie sind im geregelten Markt im Prime Standard der FWB, auf XETRA sowie im Freiverkehr der Börsen Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg und Stuttgart notiert.

Der Jahresabschluss der GATEWAY zum 31. Dezember 2025 wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 215,9 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 243,1 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. € für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse bei den verbundenen Unternehmen vermieden werden können.

Sollten entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte verbundener Unternehmen nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich außerdem Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, würde dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Gateway Real Estate AG und alle verbundenen Unternehmen bestandsgefährdend auswirken.

Der Vorstand begegnet dieser Situation mit einer engen Steuerung der Liquidität, einer fortlaufenden Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie der konsequenten Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen planmäßig eingehalten werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist, weist jedoch auf die damit verbundenen Unsicherheiten hin.

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Nachtragsbericht des Anhangs sowie im Chancen- und Risikobericht (Kapitel 3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken, Kapitel 3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage) des Lageberichts der Gesellschaft.

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

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

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

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

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

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

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

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

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf. Darüber hinaus enthält der aktive Rechnungsabgrenzungsposten auch Disagien aus der Aufnahme von Darlehen. Diese werden gemäß § 250 Abs. 3 HGB als aktiver Rechnungsabgrenzungsposten ausgewiesen und linear über die Laufzeit der jeweiligen Finanzierung als Zinsaufwand aufgelöst.

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

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

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Mit Zeichnungsvertrag vom 11. August 2023 wurden mehrheitlich Anteile an einem inländischen Spezial-Investment Immobilienfonds mit einem Zeichnungsvolumen in Höhe von 35.000 Tsd. € erworben, der eine Projektimmobilie der mittelbaren Tochtergesellschaft S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG gehalten hat. Nachdem im Vorjahr bereits Einlagen von insgesamt 21.150 Tsd. € geleistet wurden, sind im Geschäftsjahr weitere 11.175 Tsd. € eingebracht worden. Am 24. Juli 2024 wurde die Liquidationsphase des Spezial-Investment Immobilienfonds eingeleitet, was am 12. Dezember 2024 zu Buchwertabgänge von 28.853 Tsd. € geführt hat. Zum 31. Dezember 2024 beträgt der Buch- und Marktwert der Anteile am Spezial-Investment Immobilienfonds noch 3.473 Tsd. €.

Die Anteile am Spezial-Investmentfonds unterliegen den in den Anlagebedingungen festgelegten Rückgabebeschränkungen. Eine börsentägliche Rückgabe der Anteile ist nicht vorgesehen.
Mit Einleitung der Liquidationsphase am 24. Juli 2024 besteht keine Möglichkeit mehr zur Rückgabe der Anteile; die Rückzahlung erfolgt im Zuge der Liquidation des Fonds.

Am 28. Oktober 2024 wurden Anteile an der mittelbaren Tochtergesellschaft Borussia Dresden Investment UG von Tochtergesellschaft Borussia Development GmbH zu einem Kaufpreis in Höhe von 41.514 Tsd. € inklusive Anschaffungsnebenkosten übernommen.

FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus kurzfristigen Darlehen und aus laufendem Verrechnungsverkehr ohne vertraglich fixierte Laufzeiten; sie sind jederzeit kurzfristig kündbar. Die Rückführung dieser Forderungen erfolgt in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation des jeweiligen verbundenen Unternehmens.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind 43.028 Tsd. € (Vj. 40.903 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2025 unverändert auf 186.764 Tsd. €. Es ist eingeteilt in 186.764.040 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Betrag von je 1 €.

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

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

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

KAPITALRÜCKLAGE

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

BILANZGEWINN/-VERLUST

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

	31.12.2025	31.12.2024
	in €	in €
Jahresüberschuss des Geschäftsjahres	35.580.874,10	-25.433.345,69
Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	-117.624.400,46	-92.191.054,77
Bilanzverlust	-82.043.526,36	-117.624.400,46

Der Bilanzverlust ergibt sich aus dem Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres unter Berücksichtigung des Ergebnisvortrags aus dem Vorjahr. Im Geschäftsjahr wurden weder Einstellungen in die Gewinnrücklagen noch Entnahmen aus Gewinnrücklagen vorgenommen. Die Gewinnrücklagen haben sich somit gegenüber dem Vorjahr nicht verändert.

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen zurückgestellte Aufwendungen für Prozessrisiken von 15.460 Tsd. € und Bürgschaften 89 Tsd. € (Vj. 19.796 Tsd. €), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 1.121 Tsd. € (Vj. 682 Tsd. €), für Urlaub und Tantiemen von 1.086 Tsd. € (Vj. 1.361 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschafts- und Schwerbehindertenabgabebeiträge von 10 Tsd. € (Vj. 5 Tsd. €), für Aufsichtsratsvergütungen von 197 Tsd. € (Vj. 367 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

VERBINDLICHKEITEN

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitenspiegel zu entnehmen:

Art der Verbindlichkeit	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
zum 31.12.2025		< 1 Jahr	>1 Jahr	> 5 Jahre
	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €	Tsd. €
Anleihen	41.450,0	41.450,0	0,0	0,0
	(71.450,0)	*(0,0)*	*(71.450,0)*	*(0,0)*
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	44.979,1	43.481,7	1.497,4	0,0
	(42.204,5)	*(183,2)*	*(42.021,3)*	*(0,0)*
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.265,2	1.265,2	0,0	0,0
	(1.315,8)	*(1.315,8)*	*(0,0)*	*(0,0)*
Aus Lieferungen und Leistungen	4.518,8	4.518,8	0,0	0,0
	(1.221,8)	*(1.221,8)*	*(0,0)*	*(0,0)*
Gegenüber verbundenen Unternehmen	91.213,5	91.213,5	0,0	0,0
	(82.348,7)	*(82.348,7)*	*(0,0)*	*(0,0)*
Sonstige Verbindlichkeiten	133.989,6	13.841,6	120.148,0	0,0
	(158.490,2)	*(158.490,2)*	*(0,0)*	*(0,0)*
- davon aus Steuern	137,6			
	(95,6)			
Summe	**317.416,2**	**195.770,8**	**121.645,4**	**0,0**
	(357.031,0)	***(243.559,7)***	***(113.471,3)***	***(0,0)***

Vorjahreszahlen in Klammern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 44.979 Tsd. € (Vj. 42.205 Tsd. €) resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten und sind folgendermaßen durch die Gesellschaft besichert:

- Erstrangige, fällige und vollständig vollstreckbare Grundbuchschuld auf dem Grundstück der Tochtergesellschaften Augskor 1 GmbH, Augskor 2 GmbH und Augskor 3 GmbH, Luxemburg, in einer Gesamthöhe von 42.000 Tsd. € sowie der Immobilie der Gateway Real Estate AG, welche durch die Anwachsung der Gateway Zweite GmbH & Co. KG übernommen wurde, in Höhe von 3.250 Tsd. €,

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

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

ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse in Höhe von 7.382 Tsd. € (Vj. 9.073 Tsd. €) wurden vollständig im Inland erzielt. Sie betreffen im Wesentlichen konzerninterne Erträge in Höhe von 6.611 Tsd. € (Vj. 8.006 Tsd. €), Mieterlöse von 760 Tsd. € (Vj. 1.052 Tsd. €) sowie Erträge aus Buchhaltungsleistungen außerhalb des Konzerns in Höhe von 11 Tsd. € (Vj. 16 Tsd. €).

BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen resultieren aus dem Saldo von abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von 166 Tsd. € (Vj. -140 Tsd. €).

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Im Geschäftsjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge 51.067 Tsd. € (Vj. 42.934 Tsd. €). Diese beinhalten im Wesentlichen Erträge aus der Auflösung von sonstigen Verbindlichkeiten und Anleihen in Höhe von 37.377 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Außerdem sind Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 9.875 Tsd. € (Vj. 39.169 Tsd. €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 2.847 Tsd. € (Vj. 21 Tsd. €) enthalten.

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

Die Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten sollten, betragen im Geschäftsjahr 8.240 Tsd. € (Vj. 43.888 Tsd. €) und resultieren aus Wertberichtigungen auf Kaufpreis- und Darlehensforderungen.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 11.767 Tsd. € (Vj. 23.881 Tsd. €) enthalten eine Auflösung eines Rückgriffsanspruchs in Höhe von 3.174 Tsd. €. Aufgrund der Inanspruchnahme einer Bürgschaft und einem damit verbundenen Rechtsstreit wurden sonstige Aufwendungen von 3.521 Tsd. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Außerdem sind Aufwendungen für Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.095 Tsd. € (Vj. 3.680 Tsd. €) sowie periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 241 Tsd. € enthalten. Durch den Wertpapierverkauf der Anteile an der Values Impact Living wurde ein Verlust in Höhe von 124 Tsd. € aus dem Verkauf von Finanzanlagen realisiert. Im Vorjahr fielen auch Wertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich in Höhe von 7.032 Tsd. € an.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 17.577 Tsd. € (Vj. 22.196 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Erträge in Höhe von 7.574 Tsd. € (Vj. 10.728 Tsd. €) aus Darlehen an verbundene Unternehmen.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 16.080 Tsd. € (Vj. 18.033 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten, aus begebenen Anleihen sowie aus sonstigen verzinslichen Verbindlichkeiten. Darin enthalten sind Zinsaufwendungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 1.326 Tsd. € (Vj. 2.534 Tsd. €). Größere Einzelsachverhalte bestehen nicht.

GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

Die übernommenen Gewinne aus der Gateway Siebzehnte GmbH betragen 3.591 Tsd. € (Vj. Verlustübernahme -5.290 Tsd. €).

SONSTIGE ANGABEN

SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen aus Kfz-Leasing. Die Brutto-Verpflichtungen aus diesen Verträgen belaufen sich zum Stichtag auf 37 Tsd. € (Vj. 18 Tsd. €).

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzverlust in Höhe von 82.043.526,36 € auf neue Rechnung vorzutragen.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Die nachfolgenden Haftungsverhältnisse betreffen vollständig verbundene Unternehmen.

Aus Bürgschaften

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

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

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

selbstschuldnerischen Bürgschaft von 8.700 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Borussia Köln Erschließungs UG ihre Verpflichtungen aus der Schlusszahlungsvereinbarung erfüllen kann.

Mit aufschiebend bedingtem Bauvertrag vom 14. Juli 2022 haben die Tochterfirmen S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, S6 Park Lane GmbH & Co. KG, S7 Curve Quartier GmbH und S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG gemeinsam Tiefbauleistungen für ein Bauprojekt in Mannheim an ein Bauunternehmen vergeben. In diesem Zusammenhang hat die Gateway Real Estate AG eine Patronatserklärung abgegeben, die besagten Tochterunternehmen so zu stellen, dass sie die sich aus dem Bauvertrag ergebenden Vergütungsverpflichtungen erfüllen können. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die besagten Tochterunternehmen ihre Verpflichtungen aus dem Bauvertrag erfüllen können.

Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG ist Eigentümerin des Bürohauses Lingnerallee 3, 01069 Dresden. Mit Mietaufhebungsvereinbarung vom 07./08. Februar 2022 hat sich ein Mieter dieses Objektes zur vorzeitigen Rückgabe der von ihm angemieteten Flächen verpflichtet. Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG hat sich im Gegenzug verpflichtet, einen Aufhebungsbetrag in Höhe von 3,95 Mio. € zu zahlen. In diesem Zusammenhang hatte die Gateway Real Estate AG eine Patronatserklärung abgegeben, die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG so zu stellen, dass sie zur ordnungsgemäßen Zahlung des Aufhebungsbetrages in der Lage ist. Im Vorjahr betrug die noch offene Verbindlichkeit aus der Aufhebungsvereinbarung 1.643 Tsd. €. Am 20. Juni 2024 wurde die Verbindlichkeit vollständig bezahlt. Die Bürgschaft ist damit gegenstandslos geworden.

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

Die Gateway Real Estate AG und die PRS Family Trust GmbH hatten im Rahmen eines Joint Ventures in der Vergangenheit ein Portfolio aus drei Gewerbeimmobilien angekauft. Der Ankauf einer dieser Immobilien wurde über die Raiffeisenbank Höchberg eG finanziert. Kreditnehmer der Raiffeisenbank Höchberg eG ist allein die PRS Family Trust GmbH. Allerdings hat sich die Gateway Real Estate in einer Höhe von 8,5 Mio. € gegenüber der Raiffeisenbank Höchberg eG verbürgt. Gleichzeitig hat sich die PRS Family Trust GmbH mit Patronatserklärung vom 28. Dezember 2023 verpflichtet, die GATEWAY von einer Inanspruchnahme bis zu einer Höhe von 8,5 Mio. € freizuhalten. Am 20. Mai 2025 wurden die Verpflichtungen der PRS Family Trust GmbH aus dem Kreditvertrag mit der Raiffeisenbank Höchberg eG erfüllt. Die Bürgschaft ist damit nach dem Bilanzstichtag gegenstandslos geworden.

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

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

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

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

an der MUC Airport Living GmbH wurden im Juli 2025 veräußert. Die Patronatserklärung ist damit nach dem Bilanzstichtag gegenstandslos geworden.

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

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

AUFSICHTSRAT

Folgende Personen gehörten im Geschäftsjahr 2025 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

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

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

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

Thomas Kunze (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates), Kaufmann, Leipzig

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

Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
Aufsichtsrat CWI Immobilien AG, Leipzig

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

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

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

Der Aufsichtsrat erhält für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 110 Tsd. € (Vj. 94 Tsd. €).

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2025 folgende Herren bestellt:

Stefan Witjes, Vorstand/COO, Berlin

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

Keine

Tobias Meibom, Vorstand/CFO, Hamburg (ab dem 03. März 2025)

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

Keine

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

Gewährte Zuwendungen	Stefan Witjes, Vorstand (COO) Erstmalige Bestellung: 2021				Tobias Meibom, Vorstand (CFO) Erstmalige Bestellung: 2011			
in Tsd. €	2024	2025	2025 (Min)	2025 (Max)	2024	2025	2025 (Min)	2025 (Max)
Festvergütung	690	830	830	830	0	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0	0	24	24	24
Summe	690	830	830	830	0	714	714	714
Versorgungsaufwand	0	0	0	0	0	9	9	9
Gesamtvergütung	690	830	830	830	0	723	723	723

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft – neben dem Vorstand – durchschnittlich insgesamt 29 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vj. 27). Davon entfielen 26 auf Angestellte (Vj. 24) und 3 auf leitende Angestellte (Vj. 3). Gewerbliche Arbeitnehmer waren nicht beschäftigt.

KONZERNABSCHLUSS

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

STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

ANGABEN GEMÄSS § 160 ABS. 1 NR. 8 AKTG

Gemäß § 160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach § 21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 02. Januar 2018) bzw. nach § 33 Abs. 1 oder Abs. 2

WpHG (in der Fassung ab 03. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte (186.764.040) ist seit dem 11. April 2019 wirksam.

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

— Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.

— Der Meldepflichtige beabsichtigt derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließt aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten auch nicht aus.

— Der Meldepflichtige strebt derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung.

— Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik, an.

— Der Meldepflichtige hat mitgeteilt, das im vorliegenden Fall keine Pflicht zur Angabe der Mittelherkunft besteht.

b. Frau Sandra Ketterer, Schweiz, hat uns gemäß § 43 WpHG am 26. Juni 2023 im Zusammenhang mit der Überschreitung der 10%-Schwelle vom 31. Mai 2023 über Folgendes informiert:

— Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinn.

— Der Meldepflichtige beabsichtigt derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließt aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten auch nicht aus.

— Der Meldepflichtige strebt derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen des Emittenten an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung.

— Der Meldepflichtige strebt derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik, an.

— Der Meldepflichtige hat mitgeteilt, das im vorliegenden Fall keine Pflicht zur Angabe der Mittelherkunft besteht.

c. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 31. Mai 2023 die Schwelle von 75 % unterschritten hat und zu diesem Tag 66,24 % (123.711.550 Stimmrechte) beträgt.

d. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 31. Mai 2023 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 13,61 % (25.410.690 Stimmrechte) beträgt.

e. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 31. Mai 2023 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 14,9995 % (28.013.698 Stimmrechte) beträgt.

f. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 15. Mai 2023 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,13 % (5.841.806 Stimmrechte) beträgt.

g. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 15. Mai 2023 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

h. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 21. Dezember 2022 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,04 % (5.670.000 Stimmrechte) beträgt.

i. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 75 % überschritten hat und zu diesem Tag 84,27 % (157.395.248 Stimmrechte) beträgt.

j. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

k. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 20. April 2022 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

l. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00 % (0 Stimmrechte) beträgt.

m. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 18. Februar 2022 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,04 % (5.670.000 Stimmrechte) beträgt.

n. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Februar 2022 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,31 % (19.263.884 Stimmrechte) beträgt.

o. Die Athos KG hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 17. November 2021 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 0 % (0 Stimmrechte) beträgt.

p. Die Athos KG hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr seit dem 16. Dezember 2021 die von der Santo Holding (Deutschland) GmbH gehaltenen Stimmrechte an der Gateway Real Estate AG zuzurechnen sind und der zugerechnete Stimmrechtsanteil zu diesem Tag 3,10 % (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.

q. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 01. Dezember 2020 die Schwelle von 5 % überschritten hat und zu diesem Tag 6,04 % (11.288.000 Stimmrechte) beträgt.

r. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 27. November 2020 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,37 % (6.288.000 Stimmrechte) beträgt.

s. Herr Norbert Ketterer hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernmitteilung mit Schwellenunterschreitung nur auf der Ebene von Tochterunternehmen mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 insgesamt 66,24 % (123.712.159 Stimmrechte) beträgt, wobei 66,19 % (123.616.650 Stimmrechte) auf direkte und 0,05 % (95.500 Stimmrechte) auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen.

t. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 16. Dezember 2019 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 12,28 % (22.936.698 Stimmrechte) beträgt. Im Zusammenhang mit dieser Mitteilung hat uns Frau Sandra Ketterer gemäß § 43 Abs. 1 WpHG folgendes mitgeteilt: Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen. Ich beabsichtige derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der Gesellschaft durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließe aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten an der Gesellschaft auch nicht aus. Ich strebe derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der Gesellschaft an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung. Ich strebe derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik. Bei den zum Erwerb der Stimmrechte an der Gesellschaft verwendeten Mitteln handelt es sich um Eigenmittel.

u. Herr Norbert Ketterer hat uns mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 12. April 2019 insgesamt 65,75 % (122.805.275 Stimmrechte) beträgt.

v. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 10 % unterschritten hat und zu diesem Tag 9,68 % (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.

w. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 3 % unterschritten hat und zu diesem Tag 2,77 % (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.

x. Die Santo Holding (Deutschland) GmbH hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,41 % (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.

y. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 10 % überschritten hat und zu diesem Tag 10,65 % (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.

z. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 und insgesamt 62,36 % (105.879.536 Stimmrechte) beträgt.

aa. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß § 33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3 % überschritten hat und zu diesem Tag 3,045 % (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.

bb. Die SN Beteiligungen Holding AG hat uns im Oktober 2018 gemäß § 20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG unmittelbar gehört. Weiter hat sie uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört.

cc. Herr Norbert Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß § 20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist. Weiter hat er uns gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß § 16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.

dd. Frau Sandra Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Beteiligung von mehr als dem vierten Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG mehr gehört. Weiter hat sie uns gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG mehr gehört.

ee. Die HPI Helvetic Private Investments AG hat uns im Juni 2016 gemäß § 20 Abs. Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung und nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG gehören.

ff. Herr Norbert Ketterer hat uns im Juni 2016 gemäß § 20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm kraft Zurechnung gemäß § 16 Abs. 4 AktG keine Mehrheitsbeteiligung mehr sowie nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien (§ 20 Abs. 1 i. V. m. § 16 Abs. 2 Satz 1 AktG) der Gateway Real Estate AG gehören.

gg. Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau/Schweiz, hat uns im September 2011 gemäß § 20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie mit einer Mehrheit an der Gateway Real Estate AG beteiligt ist.

NACHTRAGSBERICHT

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 215,9 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 243,1 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. € für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben.

Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse bei den verbundenen Unternehmen vermieden werden können.

Sollten entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte verbundener Unternehmen nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich außerdem Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, würde dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Gateway Real Estate AG und alle verbundenen Unternehmen bestandsgefährdend auswirken.

Der Vorstand begegnet dieser Situation mit einer engen Steuerung der Liquidität, einer fortlaufenden Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie der konsequenten Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen planmäßig eingehalten werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist, weist jedoch auf die damit verbundenen Unsicherheiten hin.

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen in den Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätzen des Anhangs sowie im Chancen- und Risikobericht (Kapitel 3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken, Kapitel 3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage) des Lageberichts der Gesellschaft.

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das Entkonsolidierungsergebnis aus der Transaktion beträgt -314 Tsd. €. Darüber hinaus führte die Verrechnung von gegen die Gateway Real Estate AG gerichteten Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen im Rahmen der Kaufpreisstruktur zu einem im Finanzergebnis erfassten Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen Gateway in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und Unternehmensanleihen (32.984 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten der Gateway Real Estate AG. Der verbleibende Kaufpreisanteil von 3.000 Tsd. € ist im Geschäftsjahr 2026 zahlbar. Die erfolgswirksame Erfassung des Veräußerungsvorgangs erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2025.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € wirtschaftlich restrukturiert. Hierzu wurde in 2026 mit dem neuen Erwerber der Anleihe eine Vereinbarung über den Rückerwerb des Anleihebestands geschlossen. Der für den Rückerwerb der Anleihe vereinbarte Kaufpreis beträgt 13.000 Tsd. € und liegt damit deutlich unter dem Nominalbetrag der ursprünglich ausstehenden Anleiheverbindlichkeit von

42.424 Tsd. €. Der Kaufpreis ist ab Vertragsunterzeichnung mit 4,25 % p.a. zu verzinsen und einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen frühestens am 30. September 2027 fällig.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Das Schuldscheindarlehen mit Valuta vom 31. Dezember 2025 von 7.134 Tsd. € wurde am 14. Mai 2025 unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten. Im Juni 2026 hat der Darlehensgeber seine Bereitschaft zur neuen Anpassung der bestehenden Finanzierungsvereinbarung schriftlich bestätigt. Die vorgesehene Anpassung umfasst insbesondere eine Verlängerung der Laufzeit des Darlehens von aktuell 5.000 Tsd. € sowie eine geänderte Tilgungsstruktur mit einer Tilgungsleistung von 1.000 Tsd. € bis zum 30. Oktober 2026 und einer vollständigen Rückführung des Darlehens bis Ende 2027. Die Umsetzung steht noch unter dem Vorbehalt der vertraglichen Dokumentation und der Bestellung der vorgesehenen Sicherheiten. Der Vorstand berücksichtigt die schriftliche Bestätigung des Darlehensgebers bei seiner Beurteilung der künftigen Finanzierungs- und Liquiditätssituation im Rahmen der Fortführungsprognose.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln weist zum Bilanzstichtag Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 124.496 Tsd. € (Vj. 282.886 Tsd. €) aus. Im Geschäftsjahr 2025 konnte mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreisraten eine umfassende Restrukturierung notariell vereinbart werden. In diesem Zusammenhang wurde auch der städtebauliche Vertrag zur Satzung des Bebauungsplans unterzeichnet. Ziel der Restrukturierung ist die geordnete Rückführung der Finanzierungen, die Begleichung der noch offenen Grundstückskaufpreisraten sowie die Sicherung des Rückflusses der eingebrachten Eigenmittel durch die künftige Entwicklung und Veräußerung einzelner Baufelder.

Die Restrukturierungsvereinbarung sieht insbesondere eine Verlängerung der Senior-Finanzierung bis zum 31. Dezember 2027 sowie die Bereitstellung eines zusätzlichen Kreditrahmens in Höhe von 23.000 Tsd. € zur Finanzierung endfälliger Zinsen vor.

Zum 31. Dezember 2025 entfallen auf die Junior-Finanzierung nach Berücksichtigung von Modifikationseffekten 43.850 Tsd. € (Vj. 173.466 Tsd. €) und auf die Senior-Finanzierung 120.818 Tsd. € (Vj. 109.420 Tsd. €). Im Rahmen der Restrukturierung wurde hinsichtlich der Junior-Finanzierung ein unwiderruflicher, auflösend bedingter Forderungsverzicht auf Beträge oberhalb von 64.000 Tsd. € und darüber hinaus eine Stundung der Zinsen bis zum 31. Dezember 2028 vereinbart. Der beizulegende Zeitwert des verbleibenden Anspruchs aus der Junior-Finanzierung betrug zum Zeitpunkt der Modifikation 41.039 Tsd. €. Die Vertragsanpassungen führten zu einem substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von 142.631 Tsd. €. Die verbleibende Junior-Finanzierung sowie die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

Bezogen auf die Senior-Finanzierung wurde eine nominelle Zinserhöhung auf 7,5% rückwirkend zum 28. Juni 2024 vereinbart. Dies führte zu angepassten fortgeführten Anschaffungskosten für Senior-Finanzierung von 118.136 Tsd. € und einem nicht substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von -4.331 Tsd. €.

Die Restrukturierungsvereinbarung enthält darüber hinaus verbindliche Meilensteine für die weitere Projektentwicklung und die geplante Veräußerung einzelner Baufelder. Zur Besicherung der Finanzierungen bestehen neben Grundschulden und Anteilsverpfändungen eine Garantie der Gateway Real Estate AG über 8.000 Tsd. € sowie seit dem 30. September 2025 eine nachrangige Bürgschaft über 25.000 Tsd. € zugunsten der Junior-Finanzierung, die erst nach vollständiger Rückführung der Senior-Finanzierung in Anspruch genommen werden kann.

Bis zum Aufstellungszeitpunkt konnten einzelne vertraglich vereinbarte Meilensteine nicht fristgerecht umgesetzt werden. Die Verzögerungen resultieren im Wesentlichen aus zusätzlichen Anforderungen bei der Umsetzung bereits veräußerter Projektteile sowie den hierfür erforderlichen Abstimmungen mit den beteiligten Vertragspartnern. Die Gesellschaft befindet sich hierzu in laufenden Gesprächen mit den Finanzierungspartnern und weiteren Beteiligten über eine Anpassung der betroffenen Meilensteine. Nach Einschätzung des Vorstandes begründen die eingetretenen

Verzögerungen derzeit keine unmittelbare Fälligstellung der Finanzierungen, da die Restrukturierungsvereinbarung insgesamt planmäßig umgesetzt wird und die Gespräche mit den Finanzierungspartnern konstruktiv verlaufen.

Der Vorstand weist darauf hin, dass die Umsetzung einzelner Meilensteine teilweise von Verfahrensschritten und Entscheidungen Dritter abhängt, die außerhalb des unmittelbaren Einflussbereichs der Gesellschaft liegen. Die hieraus resultierenden zeitlichen Verschiebungen sind daher nicht Ausdruck einer von der Gesellschaft zu vertretenden Verzögerung.

Sollten die wesentlichen Meilensteine dauerhaft nicht erfüllt werden, könnten Finanzierungspartner, Grundstücksverkäufer und die öffentliche Hand ihre vertraglichen Rechte geltend machen und insbesondere Finanzierungen fällig stellen oder Sicherheiten verwerten.

Durch den am 23. Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurde bereits ein wesentlicher Teil der vereinbarten Meilensteine erfüllt. Vor diesem Hintergrund hält der Vorstand die weitere Umsetzung der Restrukturierungsvereinbarung und die Einhaltung der verbleibenden Meilensteine für überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag eine Anleihevaluta von 53.881 Tsd. € auf.

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung der ursprünglich vereinbarten ausstehenden Anleiheverbindlichkeiten von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € vor. Damit ist ein Forderungsverzicht in Höhe von 13.881 Tsd. € verbunden. Die Rückführung des reduzierten Betrags soll vorrangig aus den Erlösen der Entwicklung und Vermarktung des Baufelds Süd erfolgen bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die bestehende Bürgschaft der Gateway Real Estate AG in Höhe von 15.000 Tsd. € dient künftig ausschließlich der Abdeckung einer etwaigen Unterdeckung zum Laufzeitende und nicht mehr der primären Sicherung des Gesamtbetrags. Der Vorstand sieht die Einhaltung der Rückführungsvereinbarung überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 12.959 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 189.588 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften.

Nach Ablauf der ursprünglichen Darlehenslaufzeit wurde mit dem wesentlichen Darlehensgeber eine Stillhaltevereinbarung abgeschlossen. Danach wird der Darlehensgeber die fällig gewordenen Rückzahlungsansprüche bis zum 31. Oktober 2026 nicht durchsetzen. Während dieses Zeitraums leisten die Darlehensnehmer monatliche Tilgungszahlungen in Höhe von 750 Tsd. €. Die Stillhaltevereinbarung stellt keine Prolongation des Darlehens dar; die bestehenden Finanzierungsverträge bleiben im Übrigen unverändert bestehen.

Parallel hierzu führt die Gesellschaft Gespräche über die Veräußerung der gewerblichen Bestandsimmobilie sowie über eine Refinanzierungs- bzw. Joint-Venture-Lösung für Teile des Projekts. Der Vorstand geht davon aus, dass hierdurch eine nachhaltige Finanzierungslösung für das Projekt erreicht werden kann.

Die Gateway Real Estate AG hat im Zusammenhang mit der Ankauffinanzierung eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie für nicht gezahlte Zinsen sowie für einen etwaigen Kostenüberschreitungsbetrag (Cost Overrun) bis zu 3.500 Tsd. € übernommen. Nach Einschätzung des Vorstandes ist eine Inanspruchnahme aus dieser Garantie derzeit nicht wahrscheinlich.

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstandes weder zu einer erfolgreichen Umsetzung der geplanten Transaktionen noch zu einer Anschlussfinanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen, was den Bestand der an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften gefährden würde. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach

Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der Besicherung liegt.

Urteil Rückabwicklung Düsseldorf Uerdinger Straße

Im Zusammenhang mit der Inanspruchnahme aus einer von der Gesellschaft im Zusammenhang mit einem von einer vormals vollkonsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag abgegebenen Patronatserklärung wurde die Gesellschaft gerichtlich auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Der Klage wurde in erster Instanz stattgegeben. Gegen das Urteil hat die Gesellschaft fristgerecht Berufung eingelegt; eine Entscheidung im Berufungsverfahren stand zum Geschäftsjahr 2025 noch aus, sodass das Urteil nicht rechtskräftig wurde. Für diesen Sachverhalt wurde auch bereits in Vorjahren eine Risikovorsorge gebildet.

Zur Beilegung dieses Rechtsstreits hat die Gesellschaft im Januar 2026 mit der Klägerin eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung abgeschlossen, die am 30. März 2026 geändert wurde. Maßgeblich ist die geänderte Fassung. Mit deren Wirksamwerden wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet; zugleich wurden die in erster Instanz zugesprochenen Ansprüche abschließend geregelt. Die geänderte Vergleichsvereinbarung sieht vor, dass die aus dem Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin in Höhe von 15.460 Tsd. € an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr.

Vorgänge zwischen dem 14. Juli und dem 14. August 2026

Nach dem Bilanzstichtag wurde beschlossen, den Wechsel der Börsennotierung der Gateway Real Estate AG vom Prime Standard in das Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse zu beantragen. Der erste Handelstag im Scale-Segment ist für den 25. August 2026 vorgesehen. Der Segmentwechsel dient der Reduzierung des regulatorischen und administrativen Aufwands der Gesellschaft.

Frankfurt am Main, den 14. August 2026

Gateway Real Estate AG

Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

		Anschaffungskosten/Herstellungskosten				
in €		01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	31.12.2025
I.	**Immaterielle Vermögens-gegenstände**					
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	484.665,93	0,00	0,00	0,00	484.665,93
	Immaterielle Vermögens-gegenstände	**484.665,93**	**0,00**	**0,00**	**0,00**	**484.665,93**
II.	**Sachanlagen**					
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.563.411,26	0,00	0,00	0,00	3.563.411,26
	Technische Anlagen und Maschinen	5.121,03	0,00	0,00	0,00	5.121,03
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	627.130,60	15.386,07	6.909,91	0,00	635.606,76
	Sachanlagen	**4.195.662,89**	**15.386,07**	**6.909,91**	**0,00**	**4.204.139,05**
III.	**Finanzanlagen**					
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	122.902.785,24	0,00	3.497.588,25	0,00	119.405.196,99
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.000,00	4.750.00	0,00	0,00	124.750,00
3.	Beteiligungen	10.538,00	0,00	0,00	0,00	10.538,00
	Finanzanlagen	**123.033.323,24**	**4.750,00**	**3.497.588,25**	**0,00**	**119.540.484,99**
		127.713.652,06	**20.136,07**	**3.504.498,16**	**0,00**	**124.229.289,97**

in €		Abschreibungen				Buchwert	
		01.01.2025	Zugänge	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	31.12.2025	01.01.2025
I.	**Immaterielle Vermögens-gegenstände**						
	Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	353.917,93	41.332,00	0,00	395.249,93	89.416,00	130.748,00
	Immaterielle Vermögens-gegenstände	**353.917,93**	**41.332,00**	**0,00**	**395.249,93**	**89.416,00**	**130.748,00**
II.	**Sachanlagen**						
	Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	333.259,00	111.086,00	0,00	444.345,00	3.119.066,26	3.230.152,26
	Technische Anlagen und Maschinen	1.014,03	640,00	0,00	1.654,03	3.467,00	4.107,00
	Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäfts-ausstattung	515.850,60	30.522,07	5.947,91	540.424,76	95.182,00	111.280,00
	Sachanlagen	**850.123,63**	**142.248,07**	**5.947,91**	**986.423,79**	**3.217.715,26**	**3.345.539,26**
III.	**Finanzanlagen**						
1.	Anteile an verbundenen Unternehmen	1.947.449,57	0,00	0,00	1.947.449,57	117.457.747,42	120.955.335,67
2.	Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	124.750,00	120.000,00
3.	Beteiligungen	0,00	0,00	0,00	0,00	10.538,00	10.538,00
	Finanzanlagen	**1.947.449,57**	**0,00**	0,00	**1.947.449,57**	**117.593.035,42**	**121.085.873,67**
		3.151.491,13	**183.580,07**	**5.947,91**	**3.329.123,29**	**120.900.166,68**	**124.562.160,93**

ANTEILSBESITZLISTE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Nr.	Unternehmen	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital 31.12.2025 in Tsd. €	Jahresergebnis 2025 in Tsd. €
1.	Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	5.062	11
2.	Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	100	-45	-20
3.	Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	100	230	144
4.	Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	100	-46.985	-890
5.	Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	94	329	-4
6.	Gateway Siebzehnte GmbH[1]	Eschborn	100	-2.889	0
7.	Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn	100	-6.324	-5.890
8.	Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing	Frankfurt am Main	100	-217	-26
9.	Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main	100	-28.632	-981
10.	MUC Airport Living GmbH	München	90	-3.059	-100
11.	Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin	89,9	-9.128	-230
12.	Borussia Development GmbH	Düsseldorf	100	141.848	96.490
13.	Gateway Neunzehnte GmbH	Berlin	100	-1.141	-94
14.	Gateway Zwanzigste GmbH	Berlin	100	-114	-113
15.	Gateway Einundzwanzigste GmbH	Eschborn	100	-72	-28
16.	Gateway Zweiundzwanzigste GmbH	Eschborn	100	-86	-34

Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 3:				
GTY Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn	100	-38	-20

Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 4:				
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin	51	-42.006	-10.081
Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin	51	-8.223	-5.841
Storkower 142-146 PE GmbH	Berlin	51	-10.059	-3.185
Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-2.952	-361
Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-5.681	-873
Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-5.077	-941

Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 6:				
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH[2]	Berlin	100	1.662	0

Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 9:				
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin	90	-2.129	-1.238
Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-4.908	-473
Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	-22	-14
Gateway SoHo Sullivan Baufeld 10 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	0	-31
S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-10.638	-396
S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main	100	-136	-32
S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main	100	-132	-32
S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-131	-32
S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-139	-33
S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	121	164
S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	292	251
S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	35	110
S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	3.132	1.647
S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-137	-33
S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-135	-33

Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 12:				
Borussia Köln Erschließungs UG	Düsseldorf	89,9	-3.701	-3.574
Borussia Köln DQ 1 UG	Düsseldorf	89,9	-298	-64
Borussia Köln DQ 2 UG	Düsseldorf	89,9	-233	-55
Borussia Köln DQ 3 UG	Düsseldorf	89,9	-226	-49
Borussia Köln DQ 4 UG	Düsseldorf	89,9	-248	-75
Borussia Köln DQ 5 UG	Düsseldorf	89,9	-406	-63
Borussia Köln DQ 9 UG	Düsseldorf	89,9	-309	-60
Borussia Köln DQ 10 UG	Düsseldorf	89,9	-238	-48
Borussia Köln DQ 11 UG	Düsseldorf	89,9	-384	-75
Borussia Köln DQ 12 UG	Düsseldorf	89,9	-363	-65
Borussia Köln DQ 13 UG	Düsseldorf	89,9	-281	-56
Borussia Köln DQ 14 UG	Düsseldorf	89,9	-277	-53
Borussia Köln DQ 15 UG	Düsseldorf	89,9	-280	-59
Borussia Köln DQ 20 UG	Düsseldorf	89,9	-229	-48
Borussia Köln DQ 21 UG	Düsseldorf	89,9	-228	-47
Borussia Köln DQ Einkaufs GbR	Düsseldorf	100	-2.892	-2.892

Borussia Dresden Investment UG	Düsseldorf	89,9	-62	-32
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-360	-51
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-330	-43
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-309	-41
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-277	-21
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-310	-56
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-262	-43
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-363	-51
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-1.512	-51
Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100	-54	-16
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 9 UG	Düsseldorf	100	-4.232	-3.754
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG	Düsseldorf	100	4.328	2.656
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 UG	Düsseldorf	100	30.090	217
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 UG	Düsseldorf	100	-670	-415
Borussia Dresden Einkaufs GbR	Eschborn	100	0	0

[1] Gateway Siebzehnte GmbH: Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr in Höhe von 3.591 Tsd. € wurde gemäß des abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags vom 01. November 2024 (Eintragung im Handelsregister: 18. November 2024) an die Gateway Real Estate AG abgeführt.

[2] Gateway Hamburg Seevestraße GmbH: Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr in Höhe von 3.627 Tsd. € wurde gemäß des abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrags vom 22. Oktober 2024 (Eintragung im Handelsregister: 24. Oktober 2024) an die Gateway Siebzehnte GmbH abgeführt.

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 14. August 2026

Gateway Real Estate AG

Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom

Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

VERMERK ÜBER DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2025 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen" unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und

- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen" genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

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

Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit

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

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von € 215,9 Mio. ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 243,1 Mio. gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von € 85,5 Mio. für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben. Für die Rückzahlung der Verbindlichkeiten und für die Finanzierung des laufenden Geschäftsbetriebs der Gesellschaft sowie die zentrale Liquiditätssteuerung für die verbundenen Unternehmen ist es notwendig, dass die Gesellschaft über ausreichende Liquidität verfügt. Diese Liquidität ist im Wesentlichen davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen bei Tochtergesellschaften ausreichende Liquidität für die Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und ihrer verbundenen Unternehmen generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse bei den verbundenen Unternehmen vermieden werden können.

Sollten entgegen den Erwartungen des Vorstands ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen bei Tochtergesellschaften nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte verbundener Unternehmen nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich außerdem Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, würde dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von € 85,5 Mio. könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Gateway Real Estate AG und alle verbundenen Unternehmen bestandsgefährdend auswirken.

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

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir beurteilt, ob die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter zur Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bei der Aufstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts angemessen ist, ob in Bezug auf diese Einschätzung eine wesentliche Unsicherheit besteht und ob die hierfür erforderlichen Erläuterungen im Anhang und im Lagebericht angemessen dargestellt sind.

Wir haben die konzernweite aktuelle Finanzplanung für den kommenden Zwölf-Monatszeitraum ab dem Aufstellungszeitpunkt des Jahresabschlusses analysiert und insbesondere die den Planungen zugrunde liegenden vorgesehenen und bereits eingeleiteten Maßnahmen untersucht. Dazu haben wir den Planungsprozess erhoben, die rechnerische Richtigkeit der Planungen nachvollzogen und deren Eignung zur Beurteilung der Liquiditätsentwicklung gewürdigt. Wir haben geprüft, welche in der Planung berücksichtigten Ereignisse bereits durch bestehende Vereinbarungen abgesichert sind und welche nicht; die vorliegenden vertraglichen Vereinbarungen wurden stichprobenweise eingesehen. Für nicht vertraglich fixierte Transaktionen haben wir die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter zur Eintrittswahrscheinlichkeit ausgewertet und auf Plausibilität geprüft. Zudem haben wir uns davon überzeugt, dass die Angaben im Anhang des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025 und im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 zu den wesentlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend und vollständig sind.

Unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht sind bezüglich dieses Sachverhaltes nicht modifiziert.

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte in der Prüfung des Jahresabschlusses

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen

Zugehörige Informationen im Abschluss und Lagebericht

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

Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2025 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 117,5 Mio. (Vorjahr: € 120,9 Mio.) ausgewiesen, das sind 24,4 % der Bilanzsumme. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf einer Reihe von mit der Ausübung von Er-messen sowie teilweise erheblichen Unsicherheiten verbundenen Faktoren. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft nehmen zur Feststellung eines möglichen Abwertungsbedarfs in Abhängigkeit von der Entwicklung und Lage des betreffenden Unternehmens eine Bewertung auf Basis eines Discounted-Cashflow-Verfahrens vor. In die Bewertung fließen Annahmen ein, die mit Schätzungen und Ermessensspielräumen verbunden sind. Die wesentlichen Annahmen, die der Ermittlung eines möglichen Abwertungsbedarfs für die Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegen, betreffen insbesondere die erwarteten künftigen Zahlungsströme aus Projektveräußerungen, Vermarktungsfortschritte, die Umsetzung von Refinanzierungs- und Restrukturierungsmaßnahmen sowie die verwendeten Diskontierungszinssätze. Aufgrund ihrer Relevanz für die Vermögens- und Ertragslage der Gesellschaft war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Zunächst haben wir ein Verständnis über die relevanten Prozesse sowie die zu diesem Zweck implementierten internen Kontrollen zur Untersuchung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen erlangt. Zudem haben wir beurteilt, ob die Annahmen der Unternehmensplanung, die der Werthaltigkeitsuntersuchung zugrunde liegen, angemessen sind. Für die wesentlichen verbundenen Unternehmen haben wir die erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung abgeglichen und die bisherige wirtschaftliche Entwicklung analysiert. Darüber hinaus haben wir uns durch einen retrospektiven Vergleich der Projektplanungen des vergangenen Jahres mit den eingetretenen Ist-Werten einen Eindruck von der Planungssicherheit der Gesellschaft verschafft. Im Hinblick auf den verwendeten Diskontierungssatz haben wir die zugrunde liegenden Annahmen und Parameter unter Einbeziehung unserer Spezialisten für Immobilienbewertung gewürdigt. Die Berechnungsmethodik des Werthaltigkeitstests haben wir nachvollzogen und auf Angemessenheit untersucht. Weiterhin haben wir Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um ein mögliches Wertminderungsrisiko bei einer für möglich gehaltenen Änderung bedeutsamer Annahmen einschätzen zu können.

Sonstige Informationen

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen die folgenden nicht inhaltlich geprüften Bestandteile des Lageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB, auf die im Lagebericht in Abschnitt 1.3 Bezug genommen wird, sowie
- den Vergütungsbericht nach § 162 AktG, auf den im Lagebericht Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem:

- die Versicherungen nach § 264 Abs. 2 S. 3 und § 289 Abs. 1 S. 5 HGB zum Jahresabschluss und Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat sind gemeinsam für den Vergütungsbericht verantwortlich. Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, Lagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder

- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Jahresabschluss und den Lagebericht

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

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

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass eine aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, ist höher als das Risiko, dass eine aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellung nicht aufgedeckt wird, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.

- erlangen wir ein Verständnis von den für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit der internen Kontrollen der Gesellschaft bzw. dieser Vorkehrungen und Maßnahmen abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.

- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.

- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.

- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

Prüfungsurteil

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei GATEWAY_REAL_ESTATE_AG_JAuLB_ESEF-2025-12-31-de.xhtml (MD5-Hashwert: 8e02acf1878a4d6deed3363f7e825db1) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen" bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format") in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts" enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 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 Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen" weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat den IDW Qualitätsmanagementstandard: Anforderungen an das Qualitätsmanagement in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QMS 1 (09.2022)) angewendet.

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung 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 Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.

- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden durch Beschluss des Amtsgerichts Frankfurt am Main vom 14. April 2026 als Abschlussprüfer bestellt. Wir wurden am 15. Mai 2026 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 als Abschlussprüfer der Gateway Real Estate AG tätig.

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

Hinweis zur Nachtragsprüfung

Diesen uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilen wir zu dem geänderten Jahresabschluss zum 31. Dezember 2025 und dem geänderten Lagebericht für das Geschäftsjahr 2025 aufgrund unserer pflichtgemäßen, am 14. Juli 2026 abgeschlossenen Prüfung und unserer am 1. September 2026 abgeschlossenen Nachtragsprüfung, die sich auf den geänderten Jahresabschluss und die geänderten Angaben im Lagebericht bezieht.

Gegenstand der Änderungen waren die sachgerechte Darstellung von Ergebnissen aus Ergebnisabführungsverträgen gemäß § 277 Abs. 3 Satz 2 HGB sowie die hiermit im Zusammenhang stehenden Anpassungen einzelner Angaben in Jahresabschluss, Anhang und Lagebericht. Zudem wurde der Nachtragsbericht um Angaben zu Vorgängen zwischen dem 14. Juli 2026 und dem 14. August 2026 ergänzt. Daneben wurden einzelne redaktionelle, formale und rechnerische Korrekturen vorgenommen.

Auf die Darstellung der Änderungen durch die gesetzlichen Vertreter im geänderten Anhang (Anlage 4) im Abschnitt „Hinweise zur Änderung" wird verwiesen.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Anna Gunzelmann.

Hamburg, 1. September 2026 / Begrenzt auf die im Hinweis zur Nachtragsprüfung genannten Änderungen (Hamburg, 14. Juli 2026)

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Dirk Jessen	gez. Anna Gunzelmann
Wirtschaftsprüfer	Wirtschaftsprüferin