

24

JAHRESABSCHLUSS



GATEWAY
REAL ESTATE

INHALT

02 — LAGEBERICHT

- 02 — Grundlagen des Konzerns
- 04 — Wirtschaftsbericht
- 13 — Risiken- und Chancenbericht
- 22 — Prognosebericht
- 26 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 26 — Risikoberichterstattung in Bezug auf
die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 28 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen
- 29 — Schlusserklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß §312AktG

30 — VERGÜTUNGSBERICHT

34 — JAHRESABSCHLUSS

- 34 — Bilanz
- 35 — Gewinn- und Verlustrechnung

36 — ANHANG

- 47 — Entwicklung des Anlagevermögens
- 49 — Anteilsbesitzliste
- 51 — Versicherung des gesetzlichen Vertreters
- 52 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



LAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

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

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € (zum 31. Dezember 2024) 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 2024) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,7 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 27 angestellte Mitarbeiter (Vj. 28) und 1 Vorstandsmitglied (Vj. 2).



Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich die Gesellschaft zum Ziel gesetzt hat, 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 2024, 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

War die globale Wirtschaft im Jahr 2023 noch von der Inflationsbekämpfung geprägt, so begannen führende Notenbanken im Jahr 2024 wieder mit der geldpolitischen Lockerung. Diese begünstigte die konjunkturelle Erholung vieler Volkswirtschaften.

Belastend wirkten sich geopolitische Spannungen aus. Der Krieg in der Ukraine hat in Europa zu einer veränderten Einstellung bezüglich der eigenen Verteidigungsfähigkeit und Rüstung beigetragen. Mit dem Angriff auf Israel am 07. Oktober 2023 eskalierte der Nahost-Konflikt in einen Krieg, der sich im November 2023 durch die Angriffe der Huthi im Jemen auf Handelsschiffe im Roten Meer und seit April 2024 mit dem Eingreifen des Iran über die Region Palästina hinaus ausweitete. Aber auch der Konflikt um Taiwan und Grenzkonflikte im Südchinesischen Meer stellen eine Bedrohung des internationalen Handels dar.

Im Zuge der Wahl Donald Trumps zum 47. Präsidenten der USA im November 2024 wurden neue Zollregime angekündigt und teilweise umgesetzt, die den Welthandel und die globale Wachstumsdynamik bremsen. Zudem verunsicherte Anfang 2025 die Interessenbekundung, Kanada, Grönland und den Panama-Kanal unter US-Kontrolle zu bringen.

In Europa haben die wirtschaftlich positiven Einflussfaktoren im Jahr 2024 überwogen. Im letzten Quartal des Berichtsjahres war das BIP moderat um 0,5% gegenüber dem Vorjahresquartal gewachsen. Zum Jahresende 2024 hatte die Inflation leicht auf 2,7% angezogen. Mit 75,9% ist die Beschäftigungsquote im historischen Vergleich weiterhin sehr hoch. Die Rate offener Stellen blieb mit 2,3% stabil. Die Arbeitslosigkeit erreichte zum Jahresende 2024 einen Tiefstand von 5,8%.

Im Euro-Währungsgebiet setzte sich die wirtschaftliche Erholung fort, wenngleich das BIP-Wachstum im Schlussquartal des Jahres lediglich 0,2% betrug. Die Inflation hatte zwar im Herbst 2024 wieder leicht angezogen, blieb im Dezember

2024 aber mit 2,4% im Zielkorridor der Europäischen Zentralbank. Im dritten wie im vierten Quartal 2024 war die Beschäftigungsquote mit 75,4% auf einem Höchststand. 2,5% der Arbeitsplätze waren im vierten Quartal 2024 unbesetzt. Mit 6,2% erreichte die Arbeitslosenquote einen historisch niedrigen Wert.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2024 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich weiterhin als positiv. Jedoch belasten unverändert die hohen Zinsen und hohe Materialkosten, Fachkräftemangel sowie regulatorische Unsicherheiten die deutsche Bautätigkeit und führten auch 2024 zu stark gestiegenen Insolvenzen bei Immobilienunternehmen. 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 2024 war, wie schon im Vorjahr, geprägt vom Krieg in der Ukraine und den sich u.a. daraus ergebenden Knappheiten in einzelnen Märkten. Während im Jahr 2023 noch Maßnahmen zur Eindämmung der Inflation die Märkte prägten, begannen die wichtigsten Notenbanken im Berichtsjahr wieder mit geldpolitischen Lockerungen. In der Folge entwickelte sich die Weltwirtschaft besser als erwartet. Für 2024 war der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem World Economic Outlook vom Oktober 2023 noch von einem Wachstum von 2,9% für 2024 ausgegangen. Im Juli 2025 schätzt der IMF das weltweite Wachstum 2024 auf 3,3%.

In ihrer Gemeinschaftsprognose konstatierten die führenden deutschen Wirtschaftsforschungsinstitute eine nachlassende Konjunktur in den USA, nachdem zunächst staatlich geförderte Unternehmensinvestitionen die Wirtschaft stützten. In China wurde der Aufschwung durch strukturelle Probleme und die Krise des Immobilienmarktes gebremst. In Europa mehrten sich die Anzeichen der konjunkturellen Erholung, doch verharrte Deutschland als größte Volkswirtschaft in der EU und der Eurozone in einer Rezession. Weltweit zeigte der Dienstleistungssektor eine höhere Dynamik als das verarbeitende Gewerbe. Der zu Jahresbeginn 2024 noch wachsende globale Warenhandel verlor in der zweiten Jahreshälfte an Schwung.

Angesichts nachlassender Inflationsraten lockerten wichtige Notenbanken ihre Geldpolitik wieder. In insgesamt drei Schritten senkte die US-Notenbank Federal Reserve ihre Zinssätze zwischen September und Dezember 2024 um insgesamt 100 Basispunkte auf 4,5%. Die Europäische Zentralbank (EZB) leitete im Juni 2024 die Zinswende ein und senkte zunächst in



vier Schritten bis Dezember 2024 den Hauptrefinanzierungssatz von 4,5% auf 3,15% und im Jahr 2025 nochmals in vier Schritten bis Juni 2025 auf 2,15%. Im Vereinigten Königreich reduzierte die Zentralbank den Leitzins ab August 2024 auf 5,0% und dann nochmals auf 4,75%. Im Jahr 2025 folgten fünf weitere Senkungsschritte auf 4,0%. Im Gegensatz dazu hat die Bank of Japan ihre expansive Geldpolitik beendet und den Leitzins im März 2024 von -0,10% auf 0,10% und im Juli 2024 auf 0,25% angehoben. Im Januar 2025 erfolgte eine weitere Anhebung auf nunmehr 0,50%.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Deutschland lebten zum Jahresende 2024 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) fast 83,6 Mio. Menschen. Damit zählte Deutschland knapp 100.000 Einwohner mehr als Ende 2023. Der Anstieg war erneut allein auf die Nettozuwanderung zurückzuführen, da die Sterbefälle nach wie vor die Geburten übersteigen. Allerdings war auch die Nettozuwanderung rückläufig.

Destatis zufolge sanken im Jahr 2024 sowohl die Geburten als auch die Sterbefälle um etwa 2,5%. Den 677.100 Geburten (2023: 693.000) standen rund 1,0 Mio. Gestorbene (2023: 1,03 Mio.) gegenüber. Damit liegt das Geburtendefizit im dritten Jahr in Folge über 300.000. Der bisherige Höchststand war im Jahr 2023 mit rund 335.000 verzeichnet worden.

Im Jahr 2024 sind laut Destatis 430.000 Personen mehr nach Deutschland eingewandert als weggezogen. Damit sank die Nettozuwanderung gegenüber 2023 um etwa ein Drittel und erreichte wieder das Niveau von 2016 bis 2019, als durchschnittlich 410.000 Personen mehr nach Deutschland ein- als auswanderten. Vor allem aus Syrien, Afghanistan, der Türkei sowie aus Staaten der Europäischen Union sind weniger Menschen als im Vorjahr gekommen.

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 verzeichnete Ostdeutschland hingegen 18.000 Zuzüge mehr als Abgänge in den Westen Deutschlands. Im Jahr 2023 kehrte sich die Entwicklung um. Vor allem junge Menschen wanderten wieder stärker aus den ostdeutschen Ländern in die westdeutschen. Netto waren 7.100 Personen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren aus Ostdeutschland in die westdeutschen Bundesländer (jeweils ohne Berlin) gezogen. Über alle Altersgruppen verließen per saldo 3.000 Menschen die ostdeutschen Bundesländer in Richtung Westen der Republik.

Ein weiterer Grund für den stärkeren Bevölkerungszuwachs in Westdeutschland ist laut Destatis die höhere Zuwanderung aus dem Ausland. Zwischen 1991 und 2022 betrug der Wanderungsgewinn der östlichen Bundesländer (ohne Berlin) rund 1,2 Mio. Personen. Dagegen war die Nettozuwanderung in die westlichen Bundesländer mit knapp 8,9 Mio. Personen etwa siebenmal so groß. Betrachtet man die Relation der Zuwanderung aus dem Ausland zur Einwohnerzahl, dann war das Verhältnis im Jahr 2023 in Bremen mit 140 zugewanderten Personen je 10.000 Einwohnern am höchsten. Es folgen Berlin mit 131 und Hamburg mit 116. Unter den Flächenländern hatten das Saarland (92), Sachsen (85) und Thüringen (84) die meisten Nettozuwanderungen aus dem Ausland im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Die niedrigste relative Zuwanderung gab es in Brandenburg mit 63, Bayern mit 69 und Nordrhein-Westfalen mit 70 Personen.

Der Mikrozensus 2023 ergab, dass 27,6% der Bevölkerung in den westdeutschen Ländern (ohne Berlin) eine Einwanderungsgeschichte hat. In den ostdeutschen Ländern (ohne Berlin) sind es nur 9,7%. In Berlin lag der Anteil der Menschen, die selbst oder deren beide Elternteile nach 1950 nach Deutschland eingewandert sind bei 33,6%.

Aufgrund der Abwanderung junger Menschen und dem insgesamt geringeren Zuzug aus dem Ausland wächst der Anteil älterer Menschen in Ostdeutschland schneller als im Westen. Nach den Ergebnissen des Mikrozensus 2023 betrug der Anteil der Personen im erwerbsfähigen Alter in den ostdeutschen Ländern (ohne Berlin) 57,5%, in den westdeutschen Ländern 61,6% und in Berlin 63,9%.

Nach den Daten von Destatis gibt es in Deutschland insgesamt rund 40,1 Mio. private Haushalte. Die größte Gruppe bilden 17 Mio. Ein-Personen-Haushalte. Gefolgt von etwa 13,7 Mio. Zwei-Personen-Haushalten. 4,9 Mio. Haushalte bestehen aus drei Personen und 3,9 Mio. Haushalte aus vier Personen. In nur noch 1,5 Mio. Haushalten leben fünf oder mehr Personen. Damit umfasst der durchschnittliche deutsche Haushalt rechnerisch 2,02 Mitglieder. In Berlin und Hamburg haben Single-Haushalte einen Anteil von rund 50 Prozent. In beiden Stadtstaaten wohnen pro Haushalt durchschnittlich nur 1,87 Mitglieder und damit so wenige wie in keinem anderen Bundesland.

Kinder lebten im Jahr 2023 laut Destatis in insgesamt 12,0 Mio. Haushalten. Davon waren 6,0 Mio. Haushalte Ein-Kind-Familien. Zu 4,4 Mio. Haushalten gehörten zwei Kinder. 1,6 Mio. Haushalte hatten drei oder mehr Kinder. 26% der Kinder in Deutschland leben in Haushalten mit drei oder mehr Kindern.

Die Urbanisierung nimmt weiter zu. Laut Destatis lebten im Jahr 2023 77,8% der Gesamtbevölkerung in Städten. 1993 hatte der Anteil 73,5%, 2003 75,6% und 2013 77,2% betragen.



2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Im Jahr 2024 erhöhte sich das deutsche Bruttoinlandsprodukt zwar nominal auf 4.305,3 Mrd. € (2023: 4.185,6 Mrd. €), doch preisbereinigt nahm die Wirtschaftsleistung Deutschlands nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) um 0,2% ab. Das ist der zweite Rückgang in Folge. Die exportorientierte deutsche Wirtschaft ist in besonderem Maße von der weltwirtschaftlichen Schwäche betroffen. Speziell die sich abschwächende wirtschaftliche Dynamik in den USA und ein geringeres Wachstum der chinesischen Volkswirtschaft sind in den Auftragsbüchern deutscher Unternehmen spürbar. Hinzu kommen Knappheiten, die durch den Ukraine-Krieg und andere geopolitische Spannungen verstärkt werden.

Belastend für die deutsche Wirtschaft sind auch die nach wie vor relativ hohen Preise auf allen Wirtschaftsstufen, die Kosten für den Umbau hin zu einer CO₂-neutralen Wirtschaft sowie gestiegene Lohnkosten. Zudem stellt der demografische Wandel viele Unternehmen vor große Herausforderungen.

Die Entwicklung in den einzelnen Wirtschaftsbereichen verlief laut Destatis unterschiedlich. Im Baugewerbe nahm die Bruttowertschöpfung 2024 mit -3,8% besonders deutlich ab. Hohe Materialkosten, Fachkräftemangel und verschlechterte Finanzierungsbedingungen hemmten die Bautätigkeit vor allem im Wohnungsbau. Im Gegensatz dazu erhöhte sich die Produktion im Tiefbau durch die verstärkte Modernisierung und den Neubau von Straßen, Bahnstrecken und Leitungen.

Im Verarbeitenden Gewerbe sank laut Destatis die Bruttowertschöpfung 2024 gegenüber dem Vorjahr deutlich um 3,0%. In wichtigen Sektoren wie dem Maschinenbau oder der Automobilindustrie ging die Produktion zurück. Nachdem die Wirtschaftsleistung in energieintensiven Industriezweigen wie der Chemie- und Metallindustrie bereits im Jahr 2023 infolge stark gestiegener Energiepreise erheblich zurückgegangen war, stagnierte sie im Jahr 2024 auf niedrigem Niveau.

Insgesamt positiv entwickelten sich laut Destatis die Dienstleistungsbereiche, deren Bruttowertschöpfung 2024 um 0,8% stieg. Während der Einzelhandel und die Anbieter von Verkehrsdienstleistungen jeweils mehr als im Vorjahr erwirtschafteten, verzeichneten der Kfz-Handel, der Großhandel und die Gastronomie Rückgänge. Auch die Bruttowertschöpfung der Unternehmensdienstleister stagnierte. Im Gegensatz dazu wuchs das Leistungsvolumen des Wirtschaftsbereichs Information und Kommunikation um 2,5% im Vorjahresvergleich. Neben der öffentlichen Verwaltung selbst erhöhte sich das Leistungsvolumen der Bereiche Erziehung und Unterricht sowie Gesundheitswesen, deren Bruttowertschöpfung zusammen um 1,6% über dem Vorjahr lag.

Die Bruttoanlageinvestitionen reduzierten sich Destatis zufolge um 2,8% gegenüber dem Vorjahr. Besonders betroffen waren die Investitionen in Ausrüstungen, vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, die 2024 preisbereinigt um 5,5% niedriger als im Vorjahr lagen. Hohe Baukosten dämpften die

Bauinvestitionen, die im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5% zurückgingen. Besonders groß war das Minus bei Investitionen in den Wohnungsbau, die das vierte Jahr in Folge gesunken sind.

Schwache Impulse kamen von den privaten Konsumausgaben, die 2024 laut Destatis preisbereinigt um 0,3% stiegen. Damit profitierte der Sektor nur bedingt von der sich abschwächenden Inflation und den deutlichen Lohnerhöhungen für viele Arbeitnehmerinnen und Arbeitnehmer. Die privaten Haushalte steigerten vor allem ihre preisbereinigten Konsumausgaben für Gesundheit (+2,8%) sowie Verkehr (+2,1%), gaben aber weniger für Gastronomie- und Beherbergungsdienstleistungen (-4,4%) sowie Bekleidung und Schuhe (-2,8%) als im Jahr 2023 aus.

Die preisbereinigten Konsumausgaben des Staates erhöhten sich im Jahr 2024 um 2,6%. Dafür verantwortlich waren insbesondere die merklich gestiegenen sozialen Sachleistungen. Unter anderem wurde für Krankenhausbehandlungen, Medikamente und Pflege mehr ausgegeben. Maßgeblich wegen Änderungen in der Sozialgesetzgebung im Bereich der Jugend- und Eingliederungshilfe nahmen die Konsumausgaben der Gebietskörperschaften zu.

Die Ausfuhren von Waren und Dienstleistungen lagen 2024 preisbereinigt um 0,8% unter den Exporten 2023. Gleichzeitig stiegen die preisbereinigten Importe im Jahresvergleich um 0,2%, in erster Linie durch höhere Dienstleistungseinfuhren. Damit fehlten auch Impulse aus dem Außenhandel.

Die welt- und binnenwirtschaftlichen Belastungen führten nach Angaben von Destatis im Jahr 2024 zu einem Anstieg um 16,8% im Vergleich zu 2023. Die Beratungsgesellschaft Falkensteg registrierte in ihrem Finance Insolvenzreport für 2024 insgesamt 202 Insolvenzen von Unternehmen mit einem Jahresumsatz von jeweils mehr als 20 Mio. €. Das ist ein Anstieg um 24% gegenüber dem Vorjahr.

Die Inflation in Deutschland ist 2024 weiter zurückgegangen und ist in den EZB-Zielkorridor von 2% zurückgekehrt. Laut Destatis haben sich die Verbraucherpreise 2024 im Jahresdurchschnitt um 2,2% gegenüber 2023 erhöht. Im Jahr 2023 betrug die Teuerung in Deutschland noch durchschnittlich 5,9%, nach 6,9% im Jahr 2022. Die Kerninflation ohne Nahrungsmittel und Energie lag 2024 bei durchschnittlich 3,0%, nach 5,1% im Vorjahr. Die Preise für Nahrungsmittel stiegen im Jahresdurchschnitt 2024 um 1,4%, während die Energiepreise zurückgingen (-3,2%). Vor allem Dienstleistungen verteuerten sich überdurchschnittlich um 3,8% gegenüber 2023.

Destatis registrierte bei den Nettokaltmieten im Jahresdurchschnitt 2024 eine Erhöhung um 2,1%. Damit lag die Teuerung knapp unterhalb der Gesamtinflation. Die Preise für Telekommunikation stagnierten im Jahresdurchschnitt (0,0%). Kombinierte Tickets für Bahn und Bus verbilligten sich 2024 gegenüber 2023 um 7,4%, vor allem aufgrund der Einführung des Deutschlandtickets ab Mai 2023.



Die deutschen Staatsschulden beliefen sich am Jahresende 2024 nach Angaben von Destatis auf insgesamt 2.509 Mrd. €. Davon entfielen 1.706 Mrd. € auf den Bund, 607 Mrd. € auf die Länder, 196,4 Mrd. € auf die Gemeinden und 40 Mio. € auf die Sozialversicherung. Damit lag die öffentliche Verschuldung zum Ende des vierten Quartals 2024 um 2,6% oder 63,9 Mrd. € über dem Stand zum Jahresende 2023.

Der Schuldenstand des Bundes erhöhte sich bis zum Jahresende 2024 gegenüber dem Jahresende 2023 um 2,1% bzw. 36,5 Mrd. €. In diesem Zeitraum sank die Verschuldung des Sondervermögens „Wirtschaftsstabilisierungsfonds Corona“ um 14,9 Mrd. € auf 22,1 Mrd. €, während das „Sondervermögen Bundeswehr“ im gleichen Zeitraum um 17,2 Mrd. € auf 23 Mrd. € stieg.

Destatis zählte im Jahr 2024 durchschnittlich 46,1 Mio. (2023: 45,9 Mio.) Erwerbstätige mit Arbeitsort in Deutschland. Das waren im Jahresdurchschnitt 72.000 Personen mehr als im Jahr zuvor und ein Anstieg um 0,2%. Nie zuvor waren so viele Menschen in Deutschland beschäftigt. Die Zuwanderung ausländischer Arbeitskräfte und die steigende Erwerbsbeteiligung der inländischen Bevölkerung überwogen die Effekte der zunehmenden Alterung der Bevölkerung. Zur zusätzlichen Beschäftigung trug 2024 ausschließlich der Dienstleistungssektor bei. 75,5% aller Erwerbstätigen arbeiteten im Dienstleistungssektor. Im Produzierenden Gewerbe nahm die Zahl der Erwerbstätigen 2024 um 50.000 Personen auf 8,1 Mio. Beschäftigte ab. Im Baugewerbe arbeiteten im Jahr 2024 rund 28.000 Personen weniger, sodass die Zahl der Erwerbstätigen in diesem Sektor auf 2,6 Mio. sank. In der Fischerei, Land- und Forstwirtschaft waren 2024 insgesamt 569.000 Menschen erwerbstätig, das waren 3.000 Personen weniger als 2023. Aufgrund der anhaltenden Rezession erhöhte sich die Zahl der Arbeitslosen im Jahresdurchschnitt 2024 um 178.000 gegenüber 2023 auf 2,787 Mio. und die Arbeitslosenquote stieg um 0,3 Prozentpunkte auf 6,0%.

In den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Chemnitz, Dresden und Mannheim) lagen die Arbeitslosenquoten gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2024 zwischen 4,8% (Vj. 4,5%) in München und 9,7% (Vj. 9,1%) in Berlin. Auch Stuttgart blieb mit einer Arbeitslosenquote von 5,7% (Vj. 5,1%) unter Bundesdurchschnitt. Es folgten Augsburg (6,0%, Vj. 5,5%), Frankfurt am Main (6,5%, Vj. 5,9%) und Dresden (6,5%, Vj. 6,1%). Deutlich über dem Bundesdurchschnitt lagen die Arbeitslosenquoten in Mannheim (7,6%, Vj. 7,2%), Düsseldorf (7,7%, Vj. 7,0%) und Hamburg (8,0%, Vj. 7,4%). Zu den Städten mit den meisten Arbeitslosen an der Erwerbsbevölkerung gehörten 2024 außer der Bundeshauptstadt auch Chemnitz (8,9%, Vj. 8,4%) und Köln (8,9%, Vj. 8,7%).

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Im Berichtszeitraum hat sich die Erholung der gewerblichen Immobilienmärkte wie erwartet fortgesetzt. Das Investitionsvolumen des Jahres 2024 lag laut JLL mit 35,3 Mrd. € um 14% über dem Vorjahreswert. Mit 10,5 Mrd. € entfielen rund 30% der Investmentsumme auf Wohnimmobilien zu denen Wohn-, Studenten- oder Seniorenimmobilien gehören.

Im Bereich der gewerblichen Immobilien korrespondiert das gestiegene Transaktionsvolumen mit einer Zunahme um 16% bei der Anzahl der registrierten Käufe. BNP Paribas Real Estate zählte im Berichtsjahr mehr als 1.100 Abschlüsse. Dies deutet auf ein wieder wachsendes Käuferinteresse hin.

Dominiert historisch gesehen das Segment Büroimmobilien den gewerblichen Transaktionsmarkt, so zeigt sich 2024 laut BNP Paribas Real Estate ein anderes Bild. Logistikimmobilien erreichen ein Investitionsvolumen von über 6,87 Mrd. € und einen Umsatzanteil von 27%. Investoren suchen zunehmend großvolumige Objekte und Pakettransaktionen. An zweiter Stelle folgen Einzelhandelsobjekte mit einem Volumen von gut 6,3 Mrd. € und einem Anteil von rund 25%. Diese Assetklasse verzeichnete im Jahr 2024 den höchsten Zuwachs aller Kategorien mit einem Anstieg von 28%. Dagegen haben Büroobjekte mit 5,21 Mrd. € nur etwa 20% zum Gesamtinvestmentumsatz beigetragen. Diese Assetklasse sieht sich weiterhin großen Herausforderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds gegenüber.

Die leicht gesunkenen Leitzinsen haben sich noch nicht unmittelbar auf die Kaufpreisniveaus ausgewirkt. Allerdings war im vierten Quartal überwiegend eine Stabilisierung der Preise festzustellen. Die Netto-Spitzenrenditen liegen laut BNP Paribas Real Estate im Durchschnitt der A-Standorte weiterhin für Büroimmobilien bei 4,36%, für Logistikimmobilien bei 4,25% und für innerstädtische Geschäftshäuser bei 3,76%.

Investoren sind vor allem in den großen deutschen Städten aktiv, wo sich die Preisfindungsprozesse wieder zu normalisieren beginnen. In den A-Städten ist das Investitionsvolumen nach Angaben von BNP Paribas Real Estate auf 12,87 Mrd. € und damit um rund die Hälfte des Vorjahreswertes gestiegen.

Besonders gefragt ist die Bundeshauptstadt Berlin, die mit 3,55 Mrd. € und einem Zuwachs um 41% weit vor den anderen Städten liegt. Der Verkauf des KaDeWe hat dazu wesentlich beigetragen. München rangiert mit gut 2,68 Mrd. € auf Platz 2 und verzeichnete mit Abstand die größte Steigerung (+101%). Es folgen Hamburg mit 2,28 Mrd. € (+79%), Frankfurt am Main (1,62 Mrd. €), Köln (1,17 Mrd. €), Düsseldorf (1,02 Mrd. €) und Stuttgart (555 Mio. €).

Büroimmobilienmarkt

Im Jahr 2024 war der Büromarkt und der gewerbliche Immobilienmarkt im Ganzen von einer zurückhaltenden Neubautätigkeit geprägt. Der umbaute Raum als zentraler Indikator zur Messung der Bauaktivität bei Nichtwohngebäuden ist laut Destatis um 2,9% auf 193,0 Mio. Kubikmeter zurückgegangen. Das war der niedrigste Wert seit 2014 (186,8 Mio. Kubikmeter). Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden waren es 13,5% weniger als im Vorjahr. Damit setzte sich eine Entwicklung fort, die 2021 begann. Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich der Anteil der Arbeit im Homeoffice verstärkt, was zu einem geringeren Bedarf an neuen Büroflächen führt. Während zwischen den Jahren 2010 und 2021 die Genehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude von 10,8 Mio. Kubikmeter auf



27,3 Mio. Kubikmeter umbauter Raum angestiegen waren, ist das Volumen zwischen Anfang 2021 und Jahresende 2024 um 43,0% zurückgegangen.

Im Berichtsjahr stieg der Flächenumsatz in den sieben deutschen Bürometropolen Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart nach Angaben von JLL um 6% im Vergleich zum Vorjahr und auf rund 2,7 Mio. qm. Allerdings entwickelte sich der Umsatz in den einzelnen Städten sehr unterschiedlich. In München und Stuttgart fanden 29% bzw. 26% mehr Flächen als 2023 einen neuen Nutzer. Dagegen sank der Flächenumsatz in Hamburg um 6%, in Frankfurt am Main um 8% und in Düsseldorf um 16%. Es waren vor allem großflächige Anmietungen der öffentlichen Verwaltung, die den Büromarkt im Jahr 2024 unterstützten.

In den sieben Städten summierte sich der Büroflächenleerstand im Jahr 2024 JLL zufolge auf 6,7 Mio. qm. Das sind rund 1,1 Mio. qm mehr als Ende 2023. Damit erhöhte sich die durchschnittliche Leerstandsquote von 5,8% auf 6,8%. Den niedrigsten Anteil an kurzfristig verfügbaren Flächen weist Köln mit 4,3% auf. Am höchsten ist der Anteil mit 10,6% in Düsseldorf. Die Untermietflächen machten Ende 2024 wie schon ein Jahr zuvor 13% des Gesamtleerstandes aus.

Trotz Umsatzrückgang und zunehmendem Leerstand registrierte JLL 2024 im Durchschnitt um 6% höhere Spitzenmieten. In München werden im Spitzensegment mit monatlich 54,50 € pro qm die höchsten Mieten gezahlt. Frankfurt folgt mit 50,00 € pro qm im Monat.

Durch die Fertigstellung von rund 1,6 Mio. qm neuen Büroraums im Jahr 2024 stieg der von JLL ermittelte Gesamtbestand in den sieben Städten auf knapp über 99 Mio. qm. Derzeit werden etwa 3,6 Mio. qm Bürofläche neu errichtet, von denen Ende 2024 rund 41% noch verfügbar waren. Planmäßig sollen 2025 rund 1,25 Mio. qm fertiggestellt werden.

Wohnimmobilienmarkt

Der deutsche Wohnungsmarkt war auch 2024 von geringer Bautätigkeit geprägt. Wurden laut Destatis im Jahr 2023 noch 294.400 Wohnungen in Deutschland fertiggestellt, waren es im Jahr 2024 nur noch 251.900 Einheiten. Dieser Rückgang zeichnete sich bereits in den seit drei Jahren sinkenden Baugenehmigungen ab.

Nach Angaben von Destatis wurde im Jahr 2024 in Deutschland der Bau von 215.900 Wohnungen genehmigt und fiel damit auf den niedrigsten Stand seit 2010. Das sind 43.700 Einheiten bzw. 16,8% weniger als im Vorjahr. Im Jahr 2023 war die Zahl der Baugenehmigungen um 26,6% gegenüber dem Vorjahr eingebrochen und auch im ersten Halbjahr 2024 sind mit 106.700 Wohnungen 21,1% weniger als im Vorjahreshalb-jahr genehmigt worden. Im zweiten Halbjahr 2024 hatte der Rückgang 12,5% auf 109.300 Wohnungen betragen.

Die maßgeblichen Bauherren waren 2024 nach Zahlen von Destatis private Unternehmen und Privatpersonen. Von allen Wohnungsbaugenehmigungen entfielen im Berichtsjahr 92.300 auf Unternehmen (-21,6%), 68.400 auf Privatpersonen (-15,6%) und 8.800 auf Bauanträge der öffentlichen Hand (-19,8%). Auch beim Neubau von Wohnungen stehen Unternehmen und Privatpersonen für 93% der Genehmigungen. Für Neubauwohnungen wurden insgesamt 172.100 Anträge genehmigt, ein Minus von 19,4% gegenüber dem Vorjahr.

Von den im Jahr 2024 genehmigten Neubauwohnungen waren 29,4% bzw. 50.600 Ein- und Zweifamilienhäuser. Das sind 11.200 weniger als im Vorjahr. 66,4% bzw. 114.200 der genehmigten Neubauwohnungen befinden sich in Mehrfamilienhäusern. Gegenüber 2023 ist das ein Rückgang um 28.000 Einheiten bzw. 19,7%.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist vor allem in den großen Ballungszentren nach wie vor von einem Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage geprägt. Die Folge sind steigende Mieten, die wiederum zu einer positiven Entwicklung der Ertragslage, sehr guten Belegungsquoten und geringen Mietausfallwahrscheinlichkeiten führten. So erwartet BNP Paribas Real Estate eine Fortsetzung des überdurchschnittlich hohen Mietpreiswachstums in Deutschland.

Mit durchschnittlich 15,10 € pro qm sind die Medianangebotsmieten im Bestand in den A-Städten am höchsten, in den sogenannten Studentenstädten waren es 11,80 € pro qm. Überdurchschnittlich hoch ist das Mietpreiswachstum in Berlin mit 10% gegenüber dem Vorjahr. Für Wohnungen im Bestand sind 2024 in kreisfreien Städten im Schnitt 9,95 € pro qm angeboten worden. Im Neubau lag die Medianangebotsmiete bei 13,70 € pro qm. Das entspricht Preissteigerungen von 46% für Bestandswohnungen und 50% für Neubauwohnungen innerhalb von zehn Jahren.

Hohe Nachfrage und geringer Neubau führen dazu, dass der deutsche Wohnungsmarkt nur eine Leerstandsquote von etwa 2,5% aufweist. In sechs der größten deutschen Städte sind weniger als ein Prozent der Wohnungen leerstehend. Am niedrigsten ist der Leerstand in München und Frankfurt am Main mit jeweils 0,1%.

Laut BNP Paribas Real Estate wurden im Jahr 2024 insgesamt 9,3 Mrd. € in Wohnungsbestände mit mindestens 30 Wohneinheiten investiert. Das sind 78% mehr als im Vorjahr. Besonders gefragt waren bei Investoren die sieben größten Städte Deutschlands. Insbesondere Berlin stand im Fokus, wo ein hohes Volumen von 3,4 Mrd. € beziehungsweise ein überdurchschnittlicher Umsatzanteil von 37% am gesamten Wohn-Investmentvolumen Ende 2024 zu Buche stand. Betrachtet man nur die A-Städte, so hatte die Bundeshauptstadt einen Marktanteil von 67% am Wohn-Investmentvolumen. Dazu haben auch sieben Großtransaktionen über jeweils mehr als 100 Mio. € sowie großvolumige Anteile im dreistelligen Millionenbereich aus je zwei bundesweiten Portfolios beigetragen.



Im Jahr 2024 summierten sich Portfoliotransaktionen von jeweils mehr als 100 Mio. € laut BNP Paribas Real Estate auf insgesamt 5,8 Mrd. €. Das entspricht einem Anteil von 62% am gesamten deutschen Wohninvestmentmarkt und liegt oberhalb des zehnjährigen Durchschnitts von 57%. Insgesamt stieg damit die durchschnittliche Anzahl der Wohneinheiten pro Transaktion von 191 im Jahr 2023 auf 352 im Berichtsjahr.

BNP Paribas Real Estate zufolge dominierten Forward Deals den deutschen Wohn-Investmentmarkt. Transaktionen in Höhe von knapp 3,7 Mrd. € waren Forward Deals und machten damit im Jahr 2024 40% des deutschen Wohn-Investmentmarktes aus. Im zehnjährigen Durchschnitt liegt der Anteil bei lediglich 23%.

Die mit Abstand stärkste Käufergruppe am Wohninvestmentmarkt war 2024 die öffentliche Hand. Mit einem Umsatz von rund 2,3 Mrd. € erreichte sie einen Marktanteil von 25%, während es im zehnjährigen Durchschnitt nur 8% sind. Ausländische Investoren, auf die 2023 noch 32% aller Wohninvestments entfielen, hatten 2024 einen Marktanteil von 21%.

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 Immobilien-gesellschaften. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Projekten wird besonders in der letztgenannten Gruppe immer häufiger eine Develop-to-hold-Strategie, das heißt die Projektentwicklung für den eigenen Bestand, verfolgt. Daneben schreitet die Konsolidierung des Marktes voran, wie zum Beispiel durch die Fusion des zweitgrößten Wohnungskonzerns Deutsche Wohnen mit dem Marktführer Vonovia im Jahr 2021.

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE zu nennen. Das Unternehmen hatte im März 2025 gemeldet, dass es in einem weiterhin herausfordernden Jahr 2024 sämtliche angepeilten Ziele erreicht hat. Der Aktienkurs stieg im Jahresverlauf um 15,9% und die Marktkapitalisierung erreichte 397,5 Mio. € zum Jahresende 2024.

GATEWAY liegt mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € zum 30. Dezember 2024 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.

Obwohl die vorhandenen Projektentwicklungen und die Restrukturierung auslaufender Finanzierungen weiter vorangetrieben wurden, entwickelte sich das Geschäftsjahr 2024 negativ. Der Konzern erzielte ein negatives EBIT adjusted in Höhe von -72,9 Mio. € als auch ein negatives EBT in Höhe von -137,2 Mio. €. Hauptursache für diese Entwicklung waren zusätzliche Risikovorsorgen im Zusammenhang mit der Bewertung von Projekten im Vorratsvermögen und von Darlehensforderungen.

Auf der Vertriebsseite konnten im Berichtsjahr mehrere Transaktionen erfolgreich abgeschlossen werden:

- Mit Kaufverträgen vom 22. Mai 2024 wurden die Baufelder 1 (36,7 Mio. €) und 10 (81,1 Mio. €) der Projektentwicklung SoHo Mannheim veräußert. Das Bauprojekt des Baufelds 1 wurde am 08. Dezember 2024 fertiggestellt; der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten ist zu diesem Zeitpunkt erfolgt. Für das Baufeld 10 wurden bis zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 Abschlagsrechnungen in Höhe von insgesamt 46,5 Mio. € gestellt.
- Der Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße wurde zu einem Kaufpreis von 35,0 Mio. € vollzogen. Die mit dem Projekt verbundenen Finanzierungen konnten vollständig zurückgeführt werden.
- Für die Bestandsimmobilie Duisburg wurde ein Kaufvertrag über 6,8 Mio. € unterzeichnet; der Verkauf der Renditeimmobilie wurde im weiteren Jahresverlauf erfolgreich abgeschlossen.

Finanzierungsseitig ergaben sich für die Gateway Real Estate AG infolge der genannten negativen Einflüsse Herausforderungen in Bezug auf die Prolongation von wesentlichen Finanzierungen. Hierzu ist der Vorstand auch zum aktuellen Zeitpunkt in enger Abstimmung mit allen Finanzierungspartnern. Die Finanzierungen für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf und für die Bestandsimmobilie Augsburg konnten hingegen bis zum 20. Dezember 2026 prolongiert werden. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die in Abschnitt 3.2.2 unter Finanzierungsrisiko ausgeführten Sachverhalte.

Die Gesellschaft erzielte im Geschäftsjahr ein negatives Jahresergebnis von 18,4 Mio. €, vor allem aufgrund von Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens in Höhe von 38,9 Mio. €. Im Vorjahr wurde aufgrund wesentlicher Abschreibungen auf Forderungen des Umlaufvermögens in Höhe von 112,5 Mio. € ein negatives Jahresergebnis von 125,7 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. €	2024	2023	Ergebnis- änderung
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	9,1	8,0	1,1
Bestandsveränderung	-0,1	0,2	-0,3
Sonstige betriebliche Erträge	42,9	9,4	33,5
Materialaufwand	-1,5	-1,1	-0,4
Personalaufwand	-4,7	-5,2	0,5
Abschreibungen	-44,2	-112,7	68,5
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23,9	-44,9	21,0
	-22,4	-146,3	123,9
Finanzergebnis			
Beteiligungserträge	0,0	13,3	-13,3
Aufwendungen/Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen	-5,3	0,0	-5,3
Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,0	-0,1	0,1
Zinserträge	22,2	22,2	0,0
Zinsaufwendungen	-18,0	-14,6	-3,4
	-1,1	20,8	-21,9
Unternehmensergebnis			
Betriebsergebnis	-22,4	-146,3	123,9
Finanzergebnis	-1,1	20,8	-21,9
Ergebnis vor Ertragsteuern	-23,5	-125,5	102,0
Ertragsteuern	-1,9	-0,2	-1,7
Jahresergebnis	-25,4	-125,7	100,3

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 9,1 Mio. € (Vj. 8,0 Mio. €). Davon entfielen 2,1 Mio. € (Vj. 2,1 Mio. €) auf konzerninterne administrative Umlagen, 5,6 Mio. € (Vj. 4,8 Mio. €) auf Projektmanagementerlöse gegenüber Konzernunternehmen und Dritten sowie 0,9 Mio. € (Vj. 0,8 Mio. €) auf Mieten und Betriebskostenabrechnungen aus der Bestandsimmobilie in Eschborn. Hinzu kamen Kostenweiterbelastungen in Höhe von 0,4 Mio. € (Vj. 0,3 Mio. €). Die Bestandsveränderungen enthalten den Saldo aus abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten in Höhe von -0,1 Mio. € (Vj. 0,2 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge erhöhten sich um 33,5 Mio. € auf 42,9 Mio. €. Maßgeblich hierfür war die er-

gebniswirksame Zuschreibung zuvor wertberichtigter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 39,2 Mio. €, nachdem diese Forderungen im Berichtszeitraum mit korrespondierenden Verbindlichkeiten verrechnet werden konnten und sich hierdurch deren Werthaltigkeit wiederhergestellt hat.

Zudem wurden ein Rückgriffsanspruch aus einer in Anspruch genommenen Bürgschaft von einem konzernfremden Dritten in Höhe von 3,6 Mio. € (Vj. 3,5 Mio. €), Erträge aus Weiterbelastungen an Konzernunternehmen (25 Tsd. €, Vj. 0,4 Mio. €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (21 Tsd. €, Vj. 0,4 Mio. €) ausgewiesen.

Die Materialaufwendungen erhöhten sich um -0,4 Mio. € auf -1,5 Mio. € infolge gestiegener Fremdleistungen. Die Personalaufwendungen lagen mit -4,7 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau (-5,2 Mio. €).

Die Abschreibungen in Höhe von -44,2 Mio. € (Vj. -112,7 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 43,9 Mio. € (Vj. -109,7 Mio. €). Im Vorjahr waren zusätzlich Forderungsverluste in Höhe von -7,8 Mio. € angefallen.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich auf 23,9 Mio. € (Vj. 44,9 Mio. €). Wesentliche Bestandteile waren Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 12,5 Mio. €, Aufwendungen aus der Inanspruchnahme von Bürgschaften in Höhe von 3,6 Mio. € (Vj. 8,5 Mio. €) sowie Verluste aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 1,7 Mio. € (Vj. 1,5 Mio. €). Im Vorjahr waren zudem Einzelwertberichtigungen auf Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 29,4 Mio. € sowie periodenfremde Erlösschmälerungen von 1,2 Mio. € enthalten.

Das Betriebsergebnis belief sich auf -22,4 Mio. € nach -146,3 Mio. € im Vorjahr. Der deutliche Ergebnisanstieg resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erfassten hohen Wertberichtigungen.

Das Finanzergebnis lag bei -1,1 Mio. € (Vj. 20,8 Mio. €). Die Zinsaufwendungen stiegen infolge des gestiegenen Zinsniveaus sowie neuer Darlehensaufnahmen um 3,4 Mio. € auf 18,0 Mio. €. Hinzu kamen Zinsaufwendungen aus Bürgschaften in Höhe von 0,6 Mio. € (Vj. 0,6 Mio. €). Zudem hatte die Gesellschaft Verluste einer Tochtergesellschaft in Höhe von 5,3 Mio. € übernommen. Im Vorjahr wurde noch eine Dividendenausschüttung der Tochtergesellschaft Gateway Achte GmbH in Höhe von 13,3 Mio. € erzielt.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern belief sich damit auf -23,5 Mio. € nach -125,5 Mio. € im Vorjahr. Die Ertragsteuern betrugen -1,9 Mio. € (Vj. -0,2 Mio. €). Damit erzielte die Gesellschaft einen Jahresfeldbetrag von -25,4 Mio. € (Vj. -125,7 Mio. €).



2.4.2 VERMÖGENSLAGE

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

in Mio. €	2024	2023	Änderung
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,1	0,2	-0,1
Sachanlagen	3,3	3,5	-0,2
Finanzanlagen	121,1	97,3	23,8
Sonstige Vermögensgegenstände	84,3	67,9	16,4
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	208,8	168,9	39,9
Vorräte	0,5	0,7	-0,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,2	0,0	0,2
Forderungen im Verbundbereich	266,4	222,8	43,6
Liquide Mittel	0,9	1,1	-0,2
Sonstige Vermögensgegenstände	11,3	68,5	-57,2
Rechnungsabgrenzungsposten	0,5	0,6	-0,1
Kurzfristig gebundenes Vermögen	279,8	293,7	-13,9
	488,6	462,6	26,0
Kapital			
Grundkapital	186,8	186,8	0,0
Rücklagen	38,0	38,0	0,0
Bilanzgewinn	-117,6	-92,2	-25,4
Eigenkapital	107,2	132,6	-25,4
Anleihen	71,5	71,5	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42,0	2,1	39,9
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	2,7	0,0	2,7
Sonstige Verbindlichkeiten	0,0	8,6	-8,6
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	116,2	82,2	34,0
Erhaltene Anzahlungen	1,3	1,3	0,0
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0,2	42,1	-41,9
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1,2	2,5	-1,3
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	79,6	34,6	45,0
Rückstellungen	24,4	5,5	18,9
Sonstige Verbindlichkeiten	158,5	161,8	-3,3
Kurzfristiges Fremdkapital	265,2	247,8	17,4
	488,6	462,6	26,0

Die Bilanzsumme der GATEWAY hat sich zum 31. Dezember 2024 um 26,0 Mio. € bzw. 5,6% auf 488,6 Mio. € erhöht. Im Vergleich zum Vorjahr ergaben sich mehrere überlagernde Effekte.

Auf der Aktivseite resultiert der Anstieg aus der Erhöhung des mittel- und langfristig gebundenen Vermögens um insgesamt 39,9 Mio. €. Dabei erhöhten sich die Finanzanlagen 23,8 Mio. € auf 121,1 Mio. € vor allem aufgrund des konzerninternen Erwerbs der Anteile an der Borussia Dresden Investment ug von der Tochtergesellschaft Borussia Development GmbH zu einem Kaufpreis von 41,5 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich die Auflösung einer Mehrheitsbeteiligung an einem Immobilienfonds aus, die zu einer liquiditätswirksamen Rückgabe von Anteilen in Höhe von 17,7 Mio. € führte. Die mittel- und langfristigen sonstigen Vermögensgegenstände erhöhten sich insgesamt um 16,4 Mio. € auf 84,3 Mio. €. Maßgeblich hierfür war die Umgliederung von Forderungen aufgrund veränderter Fristigkeiten in Höhe von 26,2 Mio. €. Diese Forderungen wurden im Berichtsjahr wertberichtigt, wobei Wertberichtigungen in Höhe von insgesamt 6,7 Mio. € erfasst wurden. Darüber hinaus wurden weitere Darlehensforderungen in Höhe von 6,7 Mio. € wertberichtigt. Gegenläufig wirkten sich im Berichtsjahr erfasste Zinserträge in Höhe von 4,0 Mio. € aus.

Das kurzfristig gebundene Vermögen verringerte sich zum 31. Dezember 2024 um 13,9 Mio. € auf 279,8 Mio. €. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus der Abnahme der kurzfristigen sonstigen Vermögensgegenstände um 57,2 Mio. € auf 11,3 Mio. €, die durch den Anstieg der Forderungen im Verbundbereich um 43,6 Mio. € auf 266,4 Mio. € nicht vollständig kompensiert werden konnte.

Der Rückgang der kurzfristigen sonstigen Vermögensgegenstände war im Wesentlichen auf die fristigkeitsbedingte Umgliederung von Darlehensforderungen in die mittel- und langfristigen Vermögensgegenstände in Höhe von 26,2 Mio. € sowie auf Wertberichtigungen auf Darlehensforderungen in Höhe von 23,4 Mio. € zurückzuführen. Darüber hinaus wurden Darlehensforderungen in Höhe von 20,1 Mio. € an ein verbundenes Unternehmen abgetreten. Gegenläufig wirkten sich im Berichtsjahr erfasste Zinserträge aus, die zu einer Erhöhung der Darlehensforderungen in Höhe von 6,2 Mio. € führten. Zudem konnten Darlehensforderungen in Höhe von 8,9 Mio. € im Wert aufgeholt werden.

Die Erhöhung der Forderungen im Verbundbereich stand insbesondere im Zusammenhang mit der Abtretung der Darlehensforderungen in Höhe von 20,1 Mio. € sowie mit Wertaufholungen in Höhe von 29,4 Mio. €. Diese Wertaufholungen resultierten daraus, dass zuvor wertberichtigte Forderungen im Berichtsjahr mit korrespondierenden Verbindlichkeiten aufgerechnet werden konnten und sich hierdurch deren Werthaltigkeit wiederhergestellt hat. Ergänzend erfolgten weitere Ausreichungen an Tochtergesellschaften. Im Geschäftsjahr wurden zudem Wertberichtigung von 7,0 Mio. € auf Forderungen im Verbundbereich erfasst.

Die liquiden Mittel reduzierten sich aufgrund der Ausgabe neuer Darlehen sowie der Aufstockung bestehender Linien leicht um -0,2 Mio. € auf 0,9 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage unter 2.4.3.



Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital um den Jahresfehlbetrag um –25,4 Mio. € auf 107,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der GATEWAY verminderte sich dadurch von 28,7% im Vorjahr auf 21,9%.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden aufgrund der Prolongation von Darlehensverbindlichkeiten und der damit verbundenen Verlängerung von Fristigkeiten 40,3 Mio. € von den kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in den mittel- und langfristigen Bereich umgegliedert. Insgesamt erhöhten sich die mittel- und langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten damit um 40,0 Mio. €.

Gegenläufig wirkte eine Anpassung der Fristigkeit bei sonstigen Verbindlichkeiten, bei denen 8,6 Mio. € in den kurzfristigen Bereich umgegliedert wurden. Insgesamt ergab sich dadurch ein Anstieg des mittel- und langfristigen Fremdkapitals um 34,0 Mio. € auf 116,2 Mio. €.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich im Geschäftsjahr 2024 um 17,4 Mio. € auf 265,2 Mio. €. Der Anstieg resultierte im Wesentlichen aus den Verbindlichkeiten im Verbundbereich, die um 45,0 Mio. € auf 79,6 Mio. € zunahmen, vor allem infolge des konzerninternen Erwerbs von Beteiligungen.

Darüber hinaus stiegen die Rückstellungen deutlich um 18,9 Mio. € auf 24,4 Mio. €. Dies war im Wesentlichen auf Rückstellungen für Prozessrisiken aus laufenden Rechtsstreitigkeiten und Bürgschaften in Höhe von 16,2 Mio. € sowie auf höhere Rückstellungen für Ertragsteuern in Höhe von 2,2 Mio. € zurückzuführen.

Gegenläufig wirkten sich die beschriebenen Umgliederungen in den mittel- und langfristigen Bereich aus.

2.4.3 FINANZLAGE

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

in Mio. €	2024	2023	Änderung
Jahresfehlbetrag	–25,4	–125,7	100,3
Abschreibungen auf Gegenstände des Umlauf- und Anlagevermögens sowie des Finanzanlagevermögens	44,1	142,3	–98,2
Zunahme der Rückstellungen	19,0	3,6	15,4
Gewinne aus dem Abgang bzw. Abschreibung von Sach- und Finanzanlagevermögen	1,7	1,5	0,1
Zunahme der Forderungen im Verbundbereich	–39,9	–60,6	20,7
Zunahme (Abnahme) der übrigen Aktiva	15,6	–10,1	25,7
Abnahme (Zunahme) der Verbindlichkeiten im Verbundbereich	–7,4	9,8	–17,2
Zunahme der übrigen Passiva	4,3	5,8	–1,5
Gezahlte/erstattete Ertragsteuern	–0,1	1,4	–1,5
Zinsaufwendungen/Zinserträge	–4,2	11,6	–15,8
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	7,7	–20,4	28,1
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	27,2	0,0	27,2
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	0,0	–0,1	0,1
Cashflow aus Investitionstätigkeit	27,2	–0,1	27,3
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	38,5	72,0	–33,5
Auszahlungen aus Tilgung von Anleihen/Finanzkrediten	–67,2	–43,1	–24,1
Gezahlte Zinsen	–6,4	–9,7	3,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	–35,1	19,2	–54,3
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	–0,2	–1,3	1,1
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	1,1	2,4	–1,3
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	0,9	1,1	–0,2

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine Abnahme der liquiden Mittel um 0,2 Mio. € auf 0,9 Mio. €.



Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt mit 7,7 Mio. € (Vj. –20,4 Mio. €) positiv aus. Im Vorjahr ergab sich ein um 20,7 Mio. € höherer Liquiditätsbedarf von Tochtergesellschaften.

Der Cashflow aus Investitionstätigkeit erhöhte sich insgesamt um 27,3 Mio. € auf 27,2 Mio. €. In diesem Bereich führten Einzahlungen aus Veräußerungen von Finanzanlagen zu Einzahlungen von 27,2 Mio. €. Im Vorjahr ergab sich ein geringer Abfluss von –0,1 Mio. € aufgrund von Investitionen in das Anlagevermögen.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit verminderte sich der Cashflow deutlich um –54,3 Mio. € auf –35,1 Mio. €. Es ergaben sich die wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse vor allem aus der Aufnahme von Darlehen in Höhe von 38,5 Mio. €. Weiterhin ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse aus der Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von insgesamt 67,2 Mio. €. Die gezahlten Zinsen betrugen 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 insgesamt 3,7 Mio. € (Vj. 8,5 Mio. €) an Bürgschaften in Anspruch genommen, von denen 3,7 Mio. € mit Rückgriffsansprüchen gesichert waren. Die Inanspruchnahme der verbleibenden Bürgschaften und Garantien wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe bezüglich Haftungsverhältnissen.

Zur Sicherung der Zahlungsfähigkeit wird die Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung laufend und vorausschauend überwacht. Im Geschäftsjahr 2024 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/entsprechenserklärung>

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

3.2.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN Erkennen von Risiken bei Ankauf

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Wohnimmobilien in 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 Durchfüh-



rung von Due-Diligence-Prüfungen im Zuge von Immobilienakquisitionen sowie detaillierte Ankaufrkriterien festgelegt und wird von einem erfahrenen Management geleitet, das in einem engen Austausch mit anderen Marktteilnehmern, wie Bewertern, Maklern etc., steht. Bezüglich der Transaktionsrisiken geht der Vorstand derzeit allgemein von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus, wobei die Entwicklungen durch den Ukraine-Krieg und dessen Auswirkungen noch nicht vollständig abschließend eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu geringen finanziellen Auswirkungen für den Konzern führen.

Ausfallrisiken

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

Einhaltung der Planannahmen

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

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

Umwelt- und Altlastenrisiko

Im Rahmen des Erwerbs von Liegenschaften ist der Konzern Risiken ausgesetzt, die darin bestehen, dass auf der Grundlage geltender gesetzlicher Regelungen Aufwendungen zur Abwendung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen, wenn Altlasten beim Erwerb der Liegenschaften nicht oder nicht hinreichend bekannt waren oder

wenn es im Rahmen von Projektentwicklungen zu unvorhergesehenen Beeinträchtigungen der Umwelt oder potenziellen Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt. Sollte sich ein Umwelt- oder Altlastenrisiko manifestieren, kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY haben. Die bei den Projektentwicklungen und erworbenen Liegenschaften von GATEWAY von externen Sachverständigen durchgeführten intensiven Prüfungen auf Kontamination und andere Gefahren weisen aktuell auf einen unwahrscheinlichen Eintritt von Umwelt- und Altlastenrisiken hin, die vom Vorstand mit geringem finanziellen Risiko eingeschätzt werden.

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.

Bestandsgefährdung:

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 265,2 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 266,4 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften 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, könnte 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.

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

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 vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7,518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 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 GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

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. € bis 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Die Gateway Real Estate AG hat zudem ein Schuldscheindarlehen abgeschlossen, welches zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 9,581 Tsd. € valutierte. Das Schuldscheindarlehen war befristet bis zum 02. März 2025. Am 14. Mai 2025 wurde das Schuldscheindarlehen unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten.



Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von insgesamt 282.886 Tsd. € konnten im Geschäftsjahr zunächst kurzfristig verlängert werden.

Bestandteil dieser Vereinbarung war zudem eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von insgesamt 15.000 Tsd. €.

Nach erfolgreichen Verhandlungen hat der Konzern im weiteren Verlauf im Geschäftsjahr 2025 eine umfassende Restrukturierung der Projektentwicklung Köln mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreistraten notariell beurkundet. In diesem Zusammenhang wurde auch der städtebauliche Vertrag zur Satzung des Bebauungsplans unterzeichnet. Ziel der Restrukturierung ist insbesondere die geordnete Rückführung der bestehenden Junior- und Senior-Finanzierungen sowie die Begleichung der noch offenen Grundstückskaufpreistraten und zugleich die Sicherung des Rückflusses der in das Projekt eingebrachten Eigenmittel durch die künftige Entwicklung und Veräußerung einzelner Baufelder.

Die Restrukturierungsvereinbarung sieht eine Verlängerung der Senior-Finanzierung bis zum 31. Dezember 2027 sowie die Gewährung eines zusätzlichen Kreditrahmens in Höhe von 23.000 Tsd. € vor, der ausschließlich zur Bedienung der endfälligen Zinsen vorgesehen ist.

Die Verbindlichkeiten bestehen für die Junior-Finanzierung in Höhe von 173.466 Tsd. € und die Senior-Finanzierung in Höhe von 109.420 Tsd. €. Von der zum Bilanzstichtag valutierenden Junior-Finanzierung wurde ein unwiderruflicher Forderungsverzicht in Höhe von 109.466 Tsd. € ausgesprochen. Der Forderungsverzicht wurde auflösend bedingt für den Fall der Insolvenz der GATEWAY ausgesprochen. Die verbleibenden 64.000 Tsd. € der Junior-Finanzierung und die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

Im Rahmen der Restrukturierung wurden mit allen Finanzierungspartnern mehrere Meilensteine definiert, die insbesondere die schrittweise Entwicklung des Projekts sowie die Veräußerung einzelner Grundstücke in einem geordneten Zeitplan vorsehen.

Neben den bereits für die Senior-Finanzierung gestellten Sicherheiten – bestehend aus Anteilsverpfändungen, mit Grundschulden besichertem Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 409.187 Tsd. € sowie einer Garantieerklärung der GATEWAY gegenüber dem Darlehensgeber über einen Maximalbetrag von 8.000 Tsd. € – wurden zuletzt noch weitere Sicherheiten eingeräumt.

Ab dem 30. September 2025 wurde zusätzlich eine Bürgschaft der GATEWAY in Höhe von 25.000 Tsd. € zugunsten der Junior-Finanzierung wirksam. Eine Inanspruchnahme dieser Bürgschaft ist jedoch erst nach vollständiger Rückführung der Senior-Finanzierung zulässig.

Die vereinbarten Meilensteine wurden bislang eingehalten. Am 23. Dezember 2025 konnte ein Anteilsverkauf von sieben Gesellschaften mit einem signifikanten Flächenvolumen zum vereinbarten Zielpreis erzielt werden. Siehe hierzu auch den vorangegangenen Abschnitt zur Gateway Real Estate AG.

Für GATEWAY besteht das Risiko, dass bei Nichterfüllung der in der Restrukturierung und dem städtebaulichen Vertrag definierten Meilensteine (u.a. Bebauungsplanung, Kapitalflüsse, Baurechtschaffung, Mindestweiterverkäufe) sämtliche Fremdkapitalgeber, der Grundstücksverkäufer sowie die öffentliche Hand ihre Ansprüche sofort fällig stellen können. In diesem Fall kann es nach Einschätzung des Vorstandes zu einem unmittelbaren Zugriff auf die abgegebenen Sicherheiten kommen, was – je nach Projektverlauf – zu einem substanziellen Liquiditätsabfluss oder sogar einer Bestandsgefährdung für den Konzern führen könnte. Durch den am 23. Dezember 2025 durchgeführten Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz ist bereits ein wesentlicher Anteil der definierten Meilensteine erfüllt worden. Der Vorstand sieht die weitere Erfüllung der Meilensteine überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag ein 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 des 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 10.835 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 153.260 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt



des Abschlusses liegen hierfür noch keine verbindlichen Einigungen vor. Nach Veräußerung der Bestandsimmobilie ist vorgesehen, die verbleibende Finanzierung für den restlichen Projektteil zu prolongieren. Entsprechende Prolongationsverhandlungen sollen erst nach Abschluss der Veräußerung aufgenommen werden. Zum Bilanzstichtag sowie zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses bestehen daher noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen.

Die Gateway Real Estate AG hat im Zusammenhang mit der Ankauffinanzierung eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie für nicht gezahlte Zinsen sowie für einen etwaigen Kostenüberschreibungsbetrag (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 Veräußerung der Bestandsimmobilie noch zu einer anschließenden Prolongation der verbleibenden Finanzierung 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 jedoch aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Außerdem 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. € 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 99.100 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde im Juli 2025 vom Bauausschuss der Stadt Augsburg einstimmig beschlossen und wird derzeit in den Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird derzeit Anfang 2027 erwartet. Parallel erfolgen die weitere Kosten- und Erlösfortschreibung sowie umweltrechtliche Detailuntersuchungen.

Zur Reduzierung des kurzfristigen Refinanzierungsrisikos wurde mit dem Finanzierungspartner eine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 20. Dezember 2026 vorsieht. Die Projektentwicklung wird ungeachtet der Finanzierungsstruktur weiterhin planmäßig vorangetrieben.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber jeweils 89,9% der Geschäftsanteile an den Objekt haltenden Gesellschaften übertragen. Die Übertragung erfolgte mit der Maßgabe, dass die Geschäftsanteile

bei fristgerechter Rückführung des Darlehens an den Konzern zurückfallen. Ungeachtet der Übertragung von Mehrheitsanteilen an den Finanzierungspartner besteht nach IFRS 10 weiterhin eine Konsolidierungspflicht der Gesellschaften im Konzernabschluss.

Sollte es entgegen der Planung zu einer nicht fristgerechten Rückführung der Finanzierung kommen, 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. € mit einer Laufzeit zum 20. Dezember 2026.

Aktuell befindet sich die Projektentwicklung in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Grundlage der Planung ist das vom Berliner Senat im April 2025 beschlossene städtebauliche Nutzungskonzept; aktuell wird ein städtebaulicher Qualifizierungswettbewerb durchgeführt, dessen Abschluss Voraussetzung für den anschließenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ist.

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 36.600 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 58,4 Mio. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 103,9 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 123,1 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit



Buchwert von 71,3 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH, mit 125,4 Mio. € für die Storkower Straße 142–146 PE GmbH und mit 123,7 Mio. € für die Revaler Straße 32 GmbH.

Mit Nachträgen vom 18. Februar 2026 wurden die Finanzierungen der Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH bis zum 30. Dezember 2026 prolongiert. Für die Finanzierung der Projektgesellschaft Revaler Straße 32 PE GmbH lagen zum Aufstellungsstichtag zwischen den Vertragsparteien inhaltlich abgestimmte Vertragsentwürfe vor, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 30. Dezember 2026 vorsehen. Zum Aufstellungsstichtag bestand jedoch noch keine rechtsverbindliche Verlängerungsvereinbarung.

Die Projekte Storkower Straße 140, Storkower Straße 142–146 und Revaler Straße 32 befinden sich in der Vermietungsphase. Die Bautätigkeiten sind aktuell überwiegend abgeschlossen. Das Projekt Storkower Straße 142–146 wurde bereits in 2023, das Projekt Storkower Straße 140 in 2024 und das Projekt Revaler Straße 32 in 2025 von ersten Mietern bezogen.

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.

Zusammenfassung:

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds in der Immobilienprojektentwicklung davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt und bestehende Finanzierungen im vorgesehenen Umfang prolongiert werden können.

Gleichzeitig hat der Konzern im Geschäftsjahr und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wesentliche Fortschritte bei der Stabilisierung seiner Finanzierungsstruktur erzielt. Für einen überwiegenden Teil der kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen, Restrukturierungen oder Rückführungen vereinbart werden, wodurch die kurzfristige Liquiditätsbelastung reduziert und die Fortführung wesentlicher Projekte abgesichert werden konnte. Die vereinbarten Maßnahmen wurden bislang planmäßig umgesetzt.

Für einzelne Finanzierungen bestehen zum Aufstellungszeitpunkt noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen, insbesondere bei der zeitlichen oder wertmäßigen Realisierung von Projektverkäufen, könnten zu zusätzlichen Liquiditätsbelastungen führen und sich auf einzelne Projektgesellschaften auswirken.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finan-

zierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

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.

Liquiditätsrisiko

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

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

Zudem befindet sich der Konzern und die Konzernobergesellschaft aufgrund der gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen in einer angespannten Liquiditätslage. Die Überwachung der Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung stehen daher im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung besonders im Fokus. Der Vorstand hat dementsprechend einen detaillierten Finanzplan bis Anfang 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 und der Konzernobergesellschaft wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

Trotz einer kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand auch unter Berück-



sichtigung von Gegenmaßnahmen (frühzeitige Abstimmung mit Banken, Kreditoren und Gesellschaftern sowie Verkauf bestehender Vermögenswerte) die Liquiditätsrisiken als möglich bis wahrscheinlich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen als sehr hoch.

Tax Compliance

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

Risiken aus Publikationspflichten und Insiderverboten

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

Regulatorische Risiken

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

der Vorstand mit geringen Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Konzerns, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch derzeit als möglich bewertet.

Einige der von GATEWAY entwickelten Projekte umfassen auch das Redevlopment 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 gewinnen und freie Stellen neu besetzt werden können.

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

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

Zum Ende des Geschäftsjahres ist ein Vorstandsmitglied (cfo) aus dem Unternehmen ausgeschieden. Die Position wurde Anfang 2025 wieder besetzt, sodass die Kontinuität in der Finanzorganisation sichergestellt ist und keine wesentlichen Personalrisiken bestehen.

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

Zum Ablauf des Berichtsjahres waren mehrere Rechtsstreitigkeiten gerichtlich anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist. Die zugrunde liegenden Auseinandersetzungen ergeben sich aus der Geschäftstätigkeit von GATEWAY und betreffen Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vollzug eines Grundstückskaufvertrages sowie Bürgschafts- und Finanzierungsangelegenheiten. Mittlerweile liegt ein Urteil vor, gegen das bereits Berufung eingelegt wurde. Über das Berufungsverfahren ist bislang nicht entschieden; das Urteil ist daher nicht rechtskräftig. Es wurden bereits Rückstellungen gebildet. Die Aus-



wirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wird als mittel bewertet. Zur Beilegung des Rechtsstreits aus der Inanspruchnahme der Patronatserklärung hat die Gesellschaft im Januar 2026 mit der Klägerin eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Wir verweisen hierzu auch auf den Nachtragsbericht.

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 Risiken und schätzt die Risikolage als wesentlich ein.

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 265,2 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 266,4 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. €

gegenüber Projektgesellschaften für einzelne Projektfinanzierungen diverser verbundener Unternehmen abgegeben.

Aufgrund im Geschäftsjahr 2025 neu vereinbarter Maßnahmen haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten bis zum 31. Dezember 2025 von ursprünglich 268,9 Mio. € auf 224,5 Mio. € reduziert.

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, könnte dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften beeinträchtigen. Aufgrund der zentralen Liquiditätssteuerung des Konzerns könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Gateway Real Estate AG und alle verbundenen Unternehmen auswirken.

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 2024

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 2023 und mit einer Ad-hoc-Mitteilung vom 17. September 2024 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2024 kommuniziert. Demnach erwartete der Vorstand für das Gesamtjahr 2024 aufgrund bereits erreichter Ergebnisse sowie der positiven Entwicklung jüngster Verhandlungen ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 2,5–7,5 Mio. €. Aufgrund der prognostizierten Verkäufe ging der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV aus.

Mit einem EBIT adjusted von –70,4 Mio. € und einem Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –134,7 Mio. € wurde die von GATEWAY konkretisierte Prognose nicht erfüllt. Grund hierfür sind vor allem teilweise vorgenommene Abschreibung auf im Vorratsvermögen gehaltene Immobilienprojekte in Höhe von 52,1 Mio. €. Bei den Renditeimmobilien führten Fair-Value-Anpassungen zu negativen Effekten in Höhe von 20,2 Mio. €. Außerdem wurden Wertberichtigungen von Finanzforderungen in Höhe von 23,4 Mio. € erfasst, deren Vornahme der Vorstand aus Gründen der Risikoversorge beschlossen hat.

Das leicht rückläufige GDV-Wachstum bestätigte sich jedoch im Geschäftsjahr. Das GDV liegt zum 31. Dezember 2024 bei 3,7 Mrd. €.

Auf Gesellschaftsebene prognostizierte der Vorstand ein ausgeglichenes Ergebnis vor Steuern (EBT). Das Ergebnis vor Steuern (EBT) war insbesondere abhängig von Geschäftsbesorgungsverträgen mit verbundenen Unternehmen sowie von Projektveräußerung durch Tochtergesellschaften. Der Vorstand ging hierbei davon aus, dass sich diese jedoch noch nicht in der Gesellschaft auswirken.

Für das Geschäftsjahr 2024 erzielte die Gesellschaft ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von –16,5 Mio. € und konnte damit die Prognose nicht erfüllen.

Grund für die deutliche Verfehlung der Prognose sind Einzelwertberichtigungen auf in den sonstigen Vermögensgegenständen ausgewiesenen Darlehensforderungen in Höhe von 36,9 Mio. € sowie Zuführungen von Rückstellungen für laufende Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 12,5 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich Zuschreibung zuvor wertberichtigter Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 39,2 Mio. € aus.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2024

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Nachdem die USA Anfang April 2025 ein neues Zollregime einführen, hat der Internationale Währungsfonds (IWF) seinen Ausblick für die Weltwirtschaft (World Economic Outlook) nach unten korrigiert. Es wird nunmehr erwartet, dass die rasche Eskalation der Handelsspannungen und die extrem hohe politische Unsicherheit erhebliche Auswirkungen auf die glo-



bale Wirtschaftstätigkeit haben werden. Der IWF schätzt, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2025 um 3,0% und im Jahr 2026 um 3,1% wachsen wird. Im Januar 2025 hatte die Wachstumserwartung des IWF noch bei 3,3% gelegen. Damit bleibt die globale Konjunkturaussicht unterhalb des historischen Durchschnitts der Jahre vor der Coronavirus-Pandemie. Zwischen 2000 und 2019 war die globale Wirtschaftsleistung durchschnittlich um 3,7% jährlich gestiegen. Zu den Gründen für die gedämpften Wachstumserwartungen zählen einerseits gestiegene Zölle und Unsicherheiten hinsichtlich weiterer Zollerhöhungen. Andererseits belasten höhere Haushaltsdefizite und die damit möglicherweise einhergehende höhere Volatilität an den Finanzmärkten die Stimmung. Gleichzeitig gibt es aber auch unterstützende Entwicklungen. So haben sich die Finanzierungsbedingungen unter anderem infolge eines schwächeren us-Dollars verbessert und in einigen großen Rechtsgebieten ist eine fiskalische Expansion eingeleitet worden.

Der IWF erwartet einen weiteren Rückgang der globalen Gesamtinflation auf 4,2% im Jahr 2025 und 3,5% im Jahr 2026. Im Zuge dessen werden die wichtigsten Zentralbanken voraussichtlich weiter ihre Leitzinsen senken. Die allmähliche Abkühlung auf den Arbeitsmärkten dürfte den Inflationsdruck begrenzen. In Verbindung mit dem erwarteten Rückgang der Energiepreise wird die Gesamtinflation voraussichtlich weiter in Richtung der Zentralbankziele sinken. Dennoch dürfte die Inflation in den Vereinigten Staaten im Jahr 2025 nahe am, aber über dem Zielwert von 2% liegen, während die Inflationsdynamik im Euroraum gedämpfter ausfallen dürfte. In China wird die niedrige Inflation voraussichtlich anhalten. Folglich wird die Kluft zwischen den erwarteten Leitzinsen in den Vereinigten Staaten und anderen Ländern größer.

Für die Vereinigten Staaten geht der IWF von einer weiterhin robusten Nachfrage aus, was auf starke Vermögenseffekte, eine weniger restriktive Geldpolitik und günstige finanzielle Bedingungen zurückzuführen ist. Im Januar 2025 hatte der IWF für das Jahr 2025 ein Wachstum der us-Volkswirtschaft von 2,7% angenommen, korrigierte dies aber im Juli aufgrund der neuen Zollpolitik auf 1,9%. Für das Jahr 2026 wird ein Wachstum von 2,0% erwartet.

Für den Euroraum rechnet der IWF in der Juli-Ausgabe seine World Economic Outlook mit einem Wachstum von 1,0% im Jahr 2025 und 1,2% im Folgejahr. Nach zwei Jahren der Rezession war für Deutschland im Januar 2025 wieder eine leichte wirtschaftliche Erholung von 0,3% im Jahr 2025 und von 1,1% im Jahr 2026 erwartet worden. In seiner Prognose vom Juli 2025 korrigierte der IWF die Wachstumserwartung für Deutschland auf 0,1% für das Jahr 2025 und 0,9% für das Folgejahr.

Auch für China, das besonders im Fadenkreuz der neuen us-Zollpolitik steht, senkte der IWF seine Wachstumsprognose im Juli 2025 auf 4,8% für 2025 und auf 4,2% für 2026. In Indien dürfte die Wirtschaft nach Einschätzung des IWF in den Jahren 2025 und 2026 um jeweils 6,4% wachsen. Damit würde die indische Volkswirtschaft geringfügig langsamer wachsen als im Jahr 2024 (6,5%).

Aus Sicht des IWF könnten die angekündigten Steuersenkungen in den Vereinigten Staaten die Wirtschaftstätigkeit kurzfristig ankurbeln und sich in geringem Maße positiv auf das globale Wachstum auswirken. Längerfristig wächst laut IWF damit die Gefahr, dass die Rolle der us-Staatsanleihen als weltweit sichere Anlage geschwächt werden. Sollten die Zinsen im Zuge einer höheren Kreditaufnahme steigen, könnte das die Wirtschaftstätigkeit in anderen Ländern, vor allem in Entwicklungs- und Schwellenländern beeinträchtigen.

Auch die in den USA geplante Deregulierung für Unternehmen fördert laut IWF Investitionen und kurzfristiges Wachstum, könnte allerdings zur Dollaraufwertung beitragen. Damit würde sich das Risiko von Kapitalabflüssen aus Schwellen- und Entwicklungsländern erhöhen und Risikoprämien in die Höhe treiben. Eine übermäßige Abschaffung von Vorschriften, die Risikobereitschaft und Schuldenakkumulation begrenzen, könnten eine Boom-Bust-Dynamik in den USA auslösen, die sich auch auf den Rest der Welt auswirkt.

In ihrer Frühjahrsprognose 2025 erwartet die Europäische Kommission, dass die EU-Wirtschaft im Jahr 2025 um 1,1% und im Folgejahr um 1,5% wächst. Für den Euroraum wird eine geringere wirtschaftliche Dynamik prognostiziert, von 0,9% im Jahr 2025 und 1,4% im Jahr darauf.

Die Gesamtinflation im Euro-Währungsgebiet dürfte sich 2025 allmählich auf 2,1% und im Jahr 2026 auf 1,7% abschwächen. Für die EU geht die Kommission von einem Rückgang der Teuerung auf etwa 2,0% im Jahr 2025 und knapp 2,0% im Jahr 2026 aus. Damit würde die Inflation wieder das Ziel der Europäischen Zentralbank von 2% erreichen und weitere geldpolitische Lockerungen ermöglichen.

Der Arbeitsmarkt wird nach Einschätzung der Europäischen Kommission insgesamt robust bleiben. Es wird erwartet, dass im Jahr 2025 rund 2,0 Millionen neue Arbeitsplätze entstehen. Die Arbeitslosenquote dürfte in den Jahren 2025 und 2026 in der EU auf 5,7% sinken.

Am 18. März 2025 hat der 20. Deutsche Bundestag umfangreiche Ausnahmen von der im Grundgesetz verankerten Begrenzung der öffentlichen Neuverschuldung beschlossen (Gesetzesentwurf zur Änderung des Grundgesetzes 20/15096). Damit werden Ausgaben für Verteidigung und sicherheitspolitische Ausgaben künftig nicht mehr komplett auf die Schuldenregel des Grundgesetzes angerechnet. Darüber hinaus wurde im Grundgesetz die Einrichtung eines Sondervermögens in Höhe von 500 Mrd. € „für zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur und für zusätzliche Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045“ ermöglicht, das ebenfalls von der Schuldenregel ausgenommen ist. Zudem wurde der Verschuldungsspielraum der Länder erweitert.

Nach Berechnungen des DIW Berlin könnte die deutsche Wirtschaftsleistung durch die Investitionen aus dem Sondervermögen im Jahr 2026 um etwa einen Prozentpunkt höher ausfallen und ab dem Jahr 2027 sogar um durchschnittlich



mehr als zwei Prozent pro Jahr. Das Institut der deutschen Wirtschaft (Iw) Köln hat errechnet, dass bei zusätzlichen Investitionen von 50 Mrd. € jährlich über zehn Jahre hinweg die realen Gesamtinvestitionen bis 2034 um fast sieben Prozent steigen. In diesem Falle würde das deutsche Bruttoinlandsprodukt um einen Prozentpunkt höher ausfallen.

Im Jahr 2025 hat Deutschland eine Schuldenquote von 62,7%. Diese würde durch die zusätzliche Kreditaufnahme für das Infrastruktur-Sondervermögen um zehn Prozentpunkte und für die avisierten Verteidigungsausgaben von jährlich 3,5% des BIP zusätzliche um 2,5 Prozentpunkte steigen, rechnete ImmobilienResearch Vornholz aus.

Aufgrund ihrer internationalen Vernetzung sowohl bezüglich der Lieferketten als auch der Absatzmärkte steht die deutsche Konjunktur aufgrund verringerter Wettbewerbsfähigkeit unter Druck und wird durch die neue us-Handelspolitik zusätzlich belastet. In ihrer Frühjahrsprojektion erwartet die deutsche Bundesregierung für dieses Jahr eine Stagnation des preisbereinigten Bruttoinlandsprodukts in Deutschland von 0,0%. Für das kommende Jahr wird ein Wachstum von 1,0% prognostiziert. Das Institut für Weltwirtschaft Kiel sieht in seiner Herbstprognose das deutsche Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2025 nur um 0,1% wachsen und in den Jahren 2026 und 2027 um 1,3% und 1,2%. Angesichts des belastenden Umfelds geht die Bundesregierung für 2025 von einer abnehmenden Beschäftigung und einem Anstieg der Arbeitslosigkeit aus. Erst mit der wirtschaftlichen Erholung im Jahr 2026 dürfte die Beschäftigung wieder zunehmen und die Zahl der Arbeitslosen sinken. Für 2025 prognostiziert die Bundesregierung ein Absinken der Inflationsrate auf 2,0% und für das Jahr 2026 auf 1,9%.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Für die deutsche Bauwirtschaft werden die zusätzlichen Schulden der öffentlichen Hand und die damit zu tätigen Investitionen positive und negative Auswirkungen haben. Bauen wird voraussichtlich teurer werden. Die Aufnahme zusätzlicher Kredite durch den Staat führt in der Regel zu einem Anstieg der Zinsen für Bundesanleihen. Daran orientieren sich die Bauzinsen, die ebenfalls steigen dürften. ImmobilienResearch Vornholz erwartet, dass bis Ende 2025 die Hypothekenzinsen von 3,0% auf knapp über 4,0% steigen könnten.

Eine steigende Staatsnachfrage bei Infrastrukturinvestitionen verschärft den Wettbewerb um Kapazitäten, was zur Verdrängung privater Nachfrage und zu Preissteigerungen für Bauleistungen und Baumaterial führen kann. Laut Immobilien-



Research Vornholz war jedoch die Kapazitätsauslastung im Tiefbau wie im Hochbau zum Zeitpunkt des Bundestagsbeschlusses im März 2025 gering. Deshalb sei nicht mit Engpässen oder signifikanten Preissteigerungen durch die zusätzliche staatliche Nachfrage zu rechnen.

Zum Jahresbeginn 2025 hatte CBRE den deutschen Immobilienmarkt am Beginn eines neuen Marktzyklus gesehen. Diese Erwartung wurde im Mid Year Real Estate Market Outlook teilweise revidiert. Von der neuen schwarz-roten Koalition und den zusätzlichen Mitteln für Infrastruktur und Verteidigung sowie den verbesserten Abschreibungsmöglichkeiten für Unternehmen sind starke fiskalische Impulse gesetzt worden. Diese sollten sich auch durch eine höhere Dynamik an den Investment- und Vermietungsmärkten niederschlagen. Zudem unterstützen mehrere Leitzinssenkungen der EZB und tendenziell sinkende Inflationsraten den neuen Marktzyklus. Dagegen trüben geopolitische Konflikte und zusätzliche Handelsbarrieren das nationale Geschäfts-, Export-, Konsumenten- und Investitionsklima ein. Nach Schätzungen von CBRE könnten die Immobilieninvestments im Jahr 2025 ein Gesamtvolumen von bis zu 40 Mrd. € erreichen.

Im ersten Halbjahr 2025 nahm das Transaktionsvolumen gegenüber der ersten Jahreshälfte 2024 um 2,0% auf 14,2 Mrd. € ab. Bei Investoren gefragt waren Wohnen, Logistik und den Einzelhandel. Hotels und Healthcare standen ebenfalls verstärkt im Fokus. Dagegen wird in das Bürosegment weiterhin nur selektiv investiert. Transaktionen im Umfang von 6,7 Mrd. € sind auf internationale Investoren zurückzuführen.

Büroimmobilienmarkt

Im ersten Halbjahr 2025 ist der Flächenumsatz verglichen mit dem ersten Halbjahr 2024 laut CBRE mit rund 1,3 Mio. qm (-2,7%) weitgehend auf dem Niveau der Vorjahresperiode geblieben. Die Erholung der Mietmärkte wird sich CBRE zufolge fortsetzen. Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist weiterhin von gesellschaftlichen Trends und technologischen Entwicklungen bestimmt. Büroimmobilien in sehr guten, zentralen Lagen, die mit guter Erreichbarkeit und einem hochwertigen Arbeitsumfeld punkten, werden stark nachgefragt bleiben. Es zeichnet sich ab, dass ein Teil der Büroarbeit dauerhaft auf das Homeoffice entfallen wird. Im Zuge dessen konsolidieren die Unternehmen ihre Flächennutzung unter dem Motto „Qualität vor Quantität“. JLL erwartet, dass sich der Flächenumsatz in den sieben wichtigsten deutschen Büromärkten 2025 auf rund 2,9 Mio. qm belaufen und somit das Vorjahresniveau erreichen könnte. Gleichzeitig ist mit einer Zunahme der gemittelten Leerstandsquote bis Jahresende auf 8,0% zu rechnen. Im Topsegment dürften die Spitzenmieten weiter steigen.

Wohnimmobilienmarkt

Am Wohnungsmarkt dürfte die aus Mieter- und Käufersicht angespannte Situation anhalten. Im ersten Halbjahr 2025 sind Mieten laut CBRE erneut um 5% gegenüber dem Vorjahr gestiegen. Die Politik versucht gegenzusteuern – einerseits mit der Fortsetzung der Mietpreisbremse, andererseits aber auch mit dem „Bau-Turbo“, der den Kommunen die Möglichkeit geben soll, vor Ort flexibler zu bauen. Bremsend wirken jedoch hohe Baukosten und steigende Grundstückspreise.

Vor allem in den Ballungsräumen fehlt es an (bezahlbarem) Wohnraum, sodass in gefragten Märkten die Mieten weiter steigen werden. Hinsichtlich der Fertigstellungszahlen ist kurzfristig keine Entspannung in Sicht – trotz politischer Initiativen.

Dadurch ist die Anlageklasse Wohnen für in- und ausländische Investoren attraktiv. Im ersten Halbjahr 2025 wurden Wohnimmobilien mit 50 und mehr Wohneinheiten im Wert von 4 Mrd. € ge- bzw. verkauft. Das ist ein Zuwachs um 17% gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Wohnen hat damit gemessen am Transaktionsvolumen einen Anteil von 27% und ist somit die umsatzstärkste Assetklasse. Für 2025 erwartet CBRE ein Transaktionsvolumen zwischen 8 Mrd. € und 10 Mrd. € im deutschen Wohnungsmarkt. Dabei dürfte der Fokus auf das Segment Core-plus gerichtet sein. Die Spitzenrenditen könnten nur leicht nachgeben.

4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Die nachfolgenden Aussagen basieren auf den zum Zeitpunkt der Aufstellung dieses Lageberichts verfügbaren Informationen, einschließlich des Entwurfs des Jahresabschlusses für das bereits abgeschlossene Geschäftsjahr 2025. Eine Prognose für das Geschäftsjahr 2025 ist daher nicht mehr Gegenstand des Lageberichts. Der Vorstand geht von der Fortführung der Unternehmenstätigkeit aus und verweist auf die Hinweise zur Bestandsgefährdung. Die Aussagen zum Ausblick erfolgen überwiegend aus Konzernsicht.

Auf der Grundlage vorläufiger und noch nicht testierter Zahlen geht die Gesellschaft davon aus, dass das Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 110–120 Mio. € und einem EBIT adjusted von 20–30 Mio. €.

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

Auf Gesellschaftsebene erwartet der Vorstand ein deutlich positives Ergebnis vor Steuern (EBT) von 23,5 Mio. €. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) enthält vor allem restrukturierungsbedingte sonstige betriebliche Erträge in Höhe von 37,3 Mio. €.



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

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

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

Das rechnungslegungsbezogene 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. SCHLUSSERLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS §312 AKTG

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2026

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom



VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

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

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

FESTVERGÜTUNG

Feste Jahresvergütung

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

Sonstige Vergütungen

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

ANERKENNUNGSPRÄMIE

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

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

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

Bestimmung der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

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

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% der von dem Vorstandsmitglied zuletzt bezogenen vertragsmäßigen Leistungen gewährt werden. Die Zahlung erfolgt in monatlichen Teilbeträgen. Die

Einzelheiten sind in den Dienstverträgen der Vorstandsmitglieder zu regeln.

Darstellung des Verfahrens zur Festsetzung, Umsetzung und Überprüfung des Vergütungssystems

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

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

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

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

Vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem

Der Aufsichtsrat kann gemäß §87a Abs. 2 Satz 2 AktG vorübergehend von dem Vergütungssystem abweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Hierzu gehören beispielsweise die Angleichung des Vergütungssystems bei einer signifikant veränderten Un-



ternehmensstrategie zur Gewährung der adäquaten Anreizsetzung oder im Falle weitreichender Änderungen der Wirtschaftssituation (zum Beispiel durch Pandemien oder schwere Wirtschaftskrisen), die die ursprünglichen Leistungskriterien und/oder Kennzahlen des Vergütungssystems hinfällig werden lassen, sofern die konkreten Auswirkungen nicht vorhersehbar waren. Allgemein ungünstige Marktentwicklungen stellen ausdrücklich keinen Ausnahmefall dar, der zum Abweichen vom Vergütungssystem berechtigt.

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

ANGABE DER TATSÄCHLICHEN GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2024) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2024) tatsächlich zugeflossen sind. Die gewährten Zuwendungen entsprechen den tatsächlich geschuldeten Zuwendungen.

—

Gewährte Zuwendungen	Stefan Witjes, Vorstand (coo) Erstmalige Bestellung: 2021			
	2023	2024	2024 (Min)	2024 (Max)
in Tsd. €				
Festvergütung	690	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0
Summe	690	690	690	690
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	690	690	690	690

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

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

Hinzu kommt die Erstattung der durch die Ausübung des Amtes vernünftigerweise entstehenden Auslagen, z.B. tatsächlich angefallene Reisekosten, sowie die auf den Auslagenersatz anfallende Umsatzsteuer. Zudem werden die Aufsichtsratsmitglieder auf Kosten der Gesellschaft in eine von ihr abgeschlossene Vermögensschaden-Haftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) einbezogen, soweit eine solche Versicherung besteht.

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

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

Die im Jahr 2024 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

—

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2024	Vergütung 2023
		in Tsd. €	in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2024– 31.12.2024	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2024– 31.12.2024	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2024– 31.01.2024	1,67	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2024– 15.02.2024	2,79	20
Leonhard Fischer	01.01.2024– 31.12.2024	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 2024 ggü. 2023 in %	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	Veränderung 2022 ggü. 2021 in %	Veränderung 2021 ggü. 2020 in %	Veränderung 2020 ggü. 2019 in %
Vorstandsmitglieder					
Stefan Witjes ¹	0	0	9	100	–
Mitglieder des Aufsichtsrates					
Norbert Ketterer	0	0	0	0	0
Thomas Kunze	0	0	0	0	0
Ferdinand von Rom ²	0	0	0	0	0
Jan Hendrik Hedding ^{3, 4}	–92	0	0	0	300
Leonhard Fischer ⁵	0	0	0	4.000	100
Ertragslage					
EBT Konzernabschluss	–435	–435	–148	–40	–11
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	–6,34	10,77	–41,79	69,51	–

¹ Unterjähriger Eintritt in 2021

² Austritt zum 31.01.2024

³ Unterjähriger Eintritt in 2019

⁴ Austritt zum 15.02.2024

⁵ Unterjähriger Eintritt in 2020



JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

BILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

in €	31.12.2024	31.12.2023
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
1. Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	130.748,00	223.395,33
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	3.230.152,26	3.341.238,26
2. Technische Anlagen und Maschinen	4.107,00	4.747,00
3. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	111.280,00	140.744,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	120.955.335,67	97.119.256,38
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.000,00	120.000,00
3. Beteiligungen	10.538,00	10.538,00
	124.562.160,93	100.959.918,97
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
Unfertige Leistungen	534.836,92	674.512,80
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	266.364.702,51	222.826.531,99
2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	145.892,91	1.420,17
3. Sonstige Vermögensgegenstände	95.663.436,02	136.395.676,84
III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	924.725,97	1.060.919,64
	363.633.594,33	360.959.061,44
C. Rechnungsabgrenzungsposten	404.512,47	614.111,54
	488.600.267,73	462.533.091,95

PASSIVA

in €	31.12.2024	31.12.2023
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	-117.624.400,46	-92.191.054,77
	107.168.186,95	132.601.532,64
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	2.150.313,32	348.726,90
2. Sonstige Rückstellungen	22.245.024,37	5.182.814,57
	24.395.337,69	5.531.541,47
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	71.450.000,00	71.450.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.204.476,07	44.210.725,76
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	1.315.781,46	1.331.011,31
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.221.759,54	2.515.973,33
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	82.348.740,62	34.560.889,43
6. Sonstige Verbindlichkeiten	158.490.186,60	170.316.988,70
davon aus Steuern 95.641,40 € (Vj. 123.859,19 €)		
	357.030.944,29	324.385.588,53
D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.798,80	14.429,31
	488.600.267,73	462.533.091,95



GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

in €	2024	2023
1. Umsatzerlöse	9.073.079,39	7.966.407,42
2. Erhöhung (Verminderung) des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-139.675,88	207.037,25
3. Sonstige betriebliche Erträge	42.934.296,77	9.437.247,16
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	-415.930,23	-477.056,50
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-1.125.957,10	-596.978,70
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-4.271.802,68	-4.705.121,96
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-460.288,62	-511.504,36
davon für Altersversorgung 362,40 € (Vj. 1.958,40 €)		
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-251.507,37	-235.218,47
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-43.887.604,60	-112.539.216,08
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-23.880.817,62	-44.871.458,84
8. Erträge aus Beteiligungen	0,00	13.250.000,00
9. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	386,88	46,02
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	22.195.620,24	22.159.728,98
davon aus verbundenen Unternehmen 10.728.356,82 € (Vj. 9.999.299,86 €)		
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	0,00	-74.999,00
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-18.033.543,88	-14.563.996,30
davon an verbundene Unternehmen 2.533.574,76 € (Vj. 1.036.027,64 €)		
13. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-1.879.391,18	-185.778,64
14. Ergebnis nach Steuern	-20.143.135,88	-125.740.861,02
15. Sonstige Steuern	-282,00	-282,00
16. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-5.289.927,81	0,00
17. Jahresfehlbetrag	-25.433.345,69	-125.741.144,02
18. Verlustvortrag (Vorjahr: Gewinnvortrag aus dem Vorjahr)	-92.191.054,77	33.550.089,25
19. Bilanzverlust	-117.624.400,46	-92.191.054,77



ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01.01.2024 BIS 31.12.2024

GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

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

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

Der Jahresabschluss der GATEWAY zum 31. Dezember 2024 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 265,2 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unter-

nehmen in Höhe von 266,4 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften 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, könnte 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 40.903 Tsd. € (Vj. 13.672 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2024 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:

in €	31.12.2024	31.12.2023
Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres	-25.433.345,69	-125.741.144,02
Einstellung in die Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Entnahme aus Gewinnrücklagen	0,00	0,00
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	-92.191.054,77	33.550.089,25
Bilanzverlust	-117.624.400,46	-92.191.054,77

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 12.500 Tsd. € und Bürgschaften 7.296 Tsd. € (Vj. 3.640 Tsd. €), für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 682 Tsd. € (Vj. 480 Tsd. €), für Urlaub und Tantiemen von 1.361 Tsd. € (Vj. 729 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschafts- und Schwerbehindertenabgabebeiträge von 5 Tsd. € (Vj. 27 Tsd. €), für Aufsichtsratsvergütungen von 367 Tsd. € (Vj. 304 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

VERBINDLICHKEITEN

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitenspiegel zu entnehmen:

Art der Verbindlichkeit

in Tsd. €

Anleihen

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten

Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen

Aus Lieferungen und Leistungen

Gegenüber verbundenen Unternehmen

– davon aus Lieferungen und Leistungen

Sonstige Verbindlichkeiten

– davon aus Steuern

Summe

	31.12.2024			
Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit			
	< 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre	
71.450,0	0,0	71.450,0	0,0	
(71.450,0)	(0,0)	(71.450,0)	(0,0)	
42.204,5	183,2	42.021,3	0,0	
(44.210,7)	(42.141,1)	(2.069,6)	(0,0)	
1.315,8	1.315,8	0,0	0,0	
(1.331,0)	(1.331,0)	(0,0)	(0,0)	
1.221,8	1.221,8	0,0	0,0	
(2.516,0)	(2.516,0)	(0,0)	(0,0)	
82.348,7	82.348,7	0,0	0,0	
(34.560,9)	(34.560,9)	(0,0)	(0,0)	
0,0				
(0,0)				
158.490,2	158.490,2	0,0	0,0	
(170.317,0)	(161.706,4)	(8.610,6)	(0,0)	
95,6				
(123,9)				
357.031,0	243.559,7	113.471,3	0,0	
(324.385,6)	(242.255,4)	(82.130,2)	(0,0)	

Vorjahreszahlen in Klammern



Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 42.205 Tsd. € (Vj. 44.211 Tsd. €) resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten und sind folgendermaßen durch die Gesellschaft besichert:

- Erstrangige, fällige und vollständig vollstreckbare Grundbuchschaft 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 9.073 Tsd. € (Vj. 7.966 Tsd. €) wurden vollständig im Inland erzielt. Sie betreffen im Wesentlichen konzerninterne Erträge in Höhe von 8.006 Tsd. € (Vj. 7.204 Tsd. €), Mieterlöse von 1.052 Tsd. € (Vj. 743 Tsd. €) sowie Erträge aus Buchhaltungsleistungen außerhalb des Konzerns in Höhe von 16 Tsd. € (Vj. 19 Tsd. €).

BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen resultieren in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 14 Tsd. €) aus der Veränderung von unfertigen Leistungen durch noch nicht abgerechnete Leistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen sowie zu 140 Tsd. € (Vj. -221 Tsd. €) aus dem Saldo von abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Im Geschäftsjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge 42.934 Tsd. € (Vj. 9.437 Tsd. €). Diese beinhalten einen Rückgriffsanspruch aus einer in Anspruch genommenen Bürgschaft von einem Konzernfremden in Höhe von 3.656 Tsd. € (Vj. 3.500 Tsd. €). Außerdem sind Erträge aus Herabsetzung von Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 39.169 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) enthalten. Zudem wurden im Geschäftsjahr Aufwendungen von in Anspruch genommenen Bürgschaften in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 5.000 Tsd. €) an ein Konzernunternehmen weiterbelastet. Außerdem sind Erträge aus sonstigen Weiterbelastungen an Konzernunternehmen in Höhe von 25 Tsd. € (Vj. 396 Tsd. €) sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen von 21 Tsd. € (Vj. 432 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 43.888 Tsd. € (Vj. 112.539 Tsd. €) und resultieren aus Wertberichtigungen auf Kaufpreis- und Darlehensforderungen. Im Geschäftsjahr sind Abschreibungen auf Darlehensforderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 7.033 Tsd. € enthalten.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 23.881 Tsd. € (Vj. 44.871 Tsd. €) enthalten eine übernommene Bürgschaft aus einer vertraglichen Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH von einem fremden Dritten in Höhe von 3.582 Tsd. € (Vj. 3.500 Tsd. €) sowie 0 Tsd. € (Vj. 5.000 Tsd. €) aus der Inanspruchnahme einer für ein verbundenes Unternehmen übernommenen Bürgschaft. Aufgrund der Inanspruchnahme einer Bürgschaft und einem damit verbundenen Rechtsstreit wurden sonstige Aufwendungen von 12.500 Tsd. € in den sonstigen betrieblichen Aufwendungen erfasst. Außerdem sind Aufwendungen für Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 3.680 Tsd. € (Vj. 2.059 Tsd. €) enthalten. Durch den Wertpapierverkauf der Anteile an der Values Impact Living wurde ein Verlust in Höhe von 1.653 Tsd. € aus dem Verkauf von Finanzanlagen realisiert. Im Vorjahr fielen auch Wertberichtigungen auf Forderungen im Verbundbereich in Höhe von 29.371 Tsd. € an.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

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

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 22.196 Tsd. € (Vj. 22.160 Tsd. €) enthalten im Wesentlichen Erträge in Höhe von 10.728 Tsd. € (Vj. 9.999 Tsd. €) aus Darlehen an verbundene Unternehmen.

SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE AUFWENDUNGEN

Die Zinsaufwendungen in Höhe von 18.033 Tsd. € (Vj. 14.564 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 2.534 Tsd. € (Vj. 1.036 Tsd. €). Größere Einzelsachverhalte bestehen nicht.

GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAG

Die übernommenen Verluste aus der Gateway Siebzehnte GmbH betragen -5.290 Tsd. € (Vj. 0 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 18 Tsd. € (Vj. 167 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 117.624.400,46 € 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 So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG, S6

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

Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG ist Eigentümerin des Bürohauses Lingnerallee 3, 01069 Dresden. Mit Mietaufhebungsvereinbarung vom 07./08. Februar 2022 hat sich ein Mieter dieses Objektes zur vorzeitigen Rückgabe der von ihm angemieteten Flächen verpflichtet. Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG hat sich im Gegenzug verpflichtet, einen Aufhebungsbetrag in Höhe von 3,95 Mio. € zu zahlen. In diesem Zusammenhang 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 2024 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

Norbert Ketterer (Vorsitzender des Aufsichtsrates), Kaufmann, Rüslikon/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, Rüslikon/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Management AG, Rüslikon/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

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

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

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

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

- Verwaltungsrat Hereco Holdings AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Management AG, Rüslikon/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Services AG, Zug/Schweiz

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

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

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



Der Aufsichtsrat erhält für das abgelaufene Geschäftsjahr eine Vergütung in Höhe von 94 Tsd. € (Vj. 130 Tsd. €)

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Zu Mitgliedern des Vorstandes war im abgelaufenen Geschäftsjahr 2024 folgender Herr bestellt:

Stefan Witjes, Vorstand/coo, Berlin

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

Keine

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

Gewährte Zuwendungen in Tsd. €	Stefan Witjes, Vorstand (coo) Erstmalige Bestellung: 2021			
	2023	2024	2024 (Min)	2024 (Max)
Festvergütung	690	690	690	690
Nebenleistung	0	0	0	0
Summe	690	690	690	690
Versorgungsaufwand	0	0	0	0
Gesamtvergütung	690	690	690	690

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft – neben dem Vorstand – durchschnittlich insgesamt 27 Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vj. 28). Davon entfielen 24 auf Angestellte (Vj. 25) 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. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung und nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG gehören.
- ff. Herr Norbert Ketterer hat uns im Juni 2016 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm kraft Zurechnung gemäß §16 Abs. 4 AktG keine Mehrheitsbeteiligung mehr sowie nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien (§20 Abs. 1 i.V.m. §16 Abs. 2 Satz 1 AktG) der Gateway Real Estate AG gehören.
- gg. Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau/Schweiz, hat uns im September 2011 gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie mit einer Mehrheit an der Gateway Real Estate AG beteiligt ist.

NACHTRAGSBERICHT Bestandsgefährdung

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG werden kurzfristige Verbindlichkeiten in Höhe von 265,2 Mio. € ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von 266,4 Mio. € gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von 85,5 Mio. € gegenüber Projektgesellschaften 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, könnte 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 vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 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 GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

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. € bis 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Die Gateway Real Estate AG hat zudem ein Schuldscheindarlehen abgeschlossen, welches zum 31. Dezember 2024 in Höhe von 9.581 Tsd. € valutierte. Das Schuldscheindarlehen war befristet bis zum 02. März 2025. Am 14. Mai 2025 wurde das Schuldscheindarlehen unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten.

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.

Urteil Rückabwicklung Düsseldorf Uerdinger Straße

Im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten 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. Zum 31. Dezember 2024 wurde hierfür eine Risikovorsorge in Höhe von 12.500 Tsd. € gebildet.

Im Januar 2026 schloss die Gesellschaft mit der Klägerin zur Beilegung des Rechtsstreits eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung, 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 an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Der hierfür zu zahlende Kaufpreis beträgt 15.460 Tsd. €. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr.

Vollständige Rückgabe der Fondsanteile SoHo Mannheim

Mit Wirkung vom 26. September 2025 wurden sämtliche Fondsanteile, die die Gateway Real Estate AG im Zusammenhang mit der Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ hielt, vollständig zurückgeführt. Das Fondsvermögen ist damit vollständig aufgelöst. Zum 31. Dezember 2024 betrug der Buchwert der Fondsanteile noch 3,5 Mio. €.



Verkauf der Anteile an der muc Airport Living GmbH

Am 29. Juli 2025 hat die Gateway Real Estate AG den Verkauf von insgesamt 89,9% der Geschäftsanteile an der muc Airport Living GmbH sowie die zugehörige Gesellschafterdarlehensforderung vollzogen. Der vereinbarte Anteilskaufpreis beträgt 20.000 €, der Kaufpreis für den Minderheitsanteil 1 €, und der Kaufpreis für die Darlehensforderung 1,5 Mio. €. Im Zuge der Transaktion wurde die bestehende Fremdfinanzierung durch ein Refinanzierungsdarlehen über 13,5 Mio. € abgelöst; ein Betrag von 3,18 Mio. € wurde hierbei zur teilweisen Rückführung des Gesellschafterdarlehens an die Gateway Real Estate AG verwendet. Mit Ablösung der bisherigen Finanzierung erlosch zugleich das zugunsten der Sparkasse Freising bestehende Patronat. Das Closing sowie der wirtschaftliche Übergang erfolgten am 29. Juli 2025; sämtliche Kaufpreise wurden beglichen und die gesellschaftsrechtlichen Änderungen (u.a. Geschäftsführerwechsel) beschlossen und vollzogen.

Iran-Krieg

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten sowie eine mögliche weitere Eskalation zwischen Israel, den USA und dem Iran stellen ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag dar und könnten künftig zu erhöhten Energie- und Rohstoffpreisen sowie zu Zinsvolatilitäten führen, was über erhöhte Baukosten mittelbar Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben kann.

Veränderungen im Vorstand

Am 03. März 2025 ist Tobias Meibom als CFO der Gateway Real Estate AG bestellt worden.

Frankfurt am Main, den 31. März 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 2024

in €	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				31.12.2024
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Um- buchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	479.875,93	4.790,00	0,00	0,00	484.665,93
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	479.875,93	4.790,00	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 Geschäftsausstattung	614.250,56	12.880,04	0,00	0,00	627.130,60
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	4.182.782,85	12.880,04	0,00	0,00	4.195.662,89
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	99.066.705,95	52.688.750,62	28.852.671,33	0,00	122.902.785,24
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	120.000,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00
3. Beteiligungen	10.538,00	0,00	0,00	0,00	10.538,00
Finanzanlagen	99.197.243,95	52.688.750,62	28.852.671,33	0,00	123.033.323,24
	103.859.902,73	52.706.420,66	28.852.671,33	0,00	127.713.652,06



in €	Abschreibungen				Buchwert	
	01.01.2024	Zugänge	Abgänge	Kumulierte Abschreibungen	31.12.2024	01.01.2024
I. Immaterielle Vermögensgegenstände						
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	258.954,93	258.954,93	0,00	353.917,93	130.748,00	220.921,00
geleistete Anzahlungen	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Immaterielle Vermögensgegenstände	258.954,93	258.954,93	0,00	353.917,93	130.748,00	220.921,00
II. Sachanlagen						
Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	222.173,00	111.086,00	0,00	333.259,00	3.230.152,26	3.341.238,26
Technische Anlagen und Maschinen	374,03	640,00	0,00	1.014,03	4.107,00	4.747,00
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	473.506,56	42.344,04	0,00	515.850,60	111.280,00	140.744,00
Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Sachanlagen	696.053,59	154.070,04	0,00	850.123,63	3.345.539,26	3.486.729,26
III. Finanzanlagen						
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	1.947.449,57	0,00	0,00	1.947.449,57	120.955.335,67	97.119.256,38
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	0,00	0,00	0,00	0,00	120.000,00	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	121.085.873,67	97.249.794,38
	2.902.458,09	249.033,04	0,00	3.151.491,13	124.562.160,93	100.957.444,64



ANTEILSBESITZLISTE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Nr.	Unternehmen	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital 31.12.2024 in Tsd. €	Jahresergebnis 2024 in Tsd. €
1.	Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	5.051	29
2.	Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	100	-25	-19
3.	Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	100	87	-101
4.	Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	100	-46.095	-34.240
5.	Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	94	332	-4
6.	Gateway Siebzehnte GmbH ¹	Eschborn	100	-2.889	0
7.	Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn	100	-434	-33
8.	Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing	Frankfurt am Main	100	-191	-26
9.	Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main	100	-27.651	-25.313
10.	muc Airport Living GmbH	München	90	-2.959	-450
11.	Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin	89,9	-8.898	-6.716
12.	Borussia Development GmbH	Düsseldorf	100	45.358	-88.375
13.	Gateway Neunzehnte GmbH	Berlin	100	-1.046	-94
14.	Gateway Zwanzigste GmbH	Berlin	100	-1	10
15.	Gateway Einundzwanzigste GmbH	Eschborn	100	-44	-28
16.	Gateway Zweiundzwanzigste GmbH	Eschborn	100	-52	-35
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 3:					
	GTV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn	100	-18	-22
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 4:					
	Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin	51	-31.925	-19.909
	Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin	51	-2.382	-1.189
	Storkower 142-146 PE GmbH	Berlin	51	-3.912	-1.017
	Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-2.592	-653
	Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-4.808	-2.730
	Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-4.136	-1.027
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	-891	-572
	Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-4.589	155
	Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	-8	-14
	Gateway SoHo Sullivan Bauheld 10 GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-28	-25
	S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-10.242	-402
	S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main	100	-104	-35
	S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main	100	-100	-35
	S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-100	-35
	S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-103	-36
	S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-42	62
	So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	41	140
	S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-75	23
	S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	1.485	1.314
	S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-104	-36
	S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-102	-36



Nr.	Unternehmen	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital 31.12.2024 in Tsd. €	Jahresergebnis 2024 in Tsd. €
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 12:					
	Borussia Köln Erschließungs uG	Düsseldorf	89,9	-127	-175
	Borussia Köln DQ 1 uG	Düsseldorf	89,9	-234	-94
	Borussia Köln DQ 2 uG	Düsseldorf	89,9	-178	-71
	Borussia Köln DQ 3 uG	Düsseldorf	89,9	-176	-71
	Borussia Köln DQ 4 uG	Düsseldorf	89,9	-173	-70
	Borussia Köln DQ 5 uG	Düsseldorf	89,9	-343	-143
	Borussia Köln DQ 6 uG	Düsseldorf	89,9	-334	-140
	Borussia Köln DQ 7 uG	Düsseldorf	89,9	-256	-108
	Borussia Köln DQ 8 uG	Düsseldorf	89,9	-241	-102
	Borussia Köln DQ 9 uG	Düsseldorf	89,9	-249	-99
	Borussia Köln DQ 10 uG	Düsseldorf	89,9	-190	-77
	Borussia Köln DQ 11 uG	Düsseldorf	89,9	-309	-130
	Borussia Köln DQ 12 uG	Düsseldorf	89,9	-298	-121
	Borussia Köln DQ 13 uG	Düsseldorf	89,9	-224	-91
	Borussia Köln DQ 14 uG	Düsseldorf	89,9	-224	-91
	Borussia Köln DQ 15 uG	Düsseldorf	89,9	-222	-88
	Borussia Köln DQ 16 uG	Düsseldorf	89,9	-205	-83
	Borussia Köln DQ 17 uG	Düsseldorf	89,9	-191	-77
	Borussia Köln DQ 18 uG	Düsseldorf	89,9	-157	-63
	Borussia Köln DQ 19 uG	Düsseldorf	89,9	-116	-55
	Borussia Köln DQ 20 uG	Düsseldorf	89,9	-181	-75
	Borussia Köln DQ 21 uG	Düsseldorf	89,9	-181	-75
	Borussia Köln DQ Einkaufs GbR	Düsseldorf	100	0	0
	Borussia Dresden Investment uG	Düsseldorf	89,9	-31	-15
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-309	-112
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-287	-106
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-268	-102
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-257	-96
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-254	-105
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-219	-89
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-312	-117
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-1.461	-137
	Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH	Düsseldorf	100	-38	-21
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 9 uG	Düsseldorf	100	-477	-103
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG	Düsseldorf	100	1.672	889
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 uG	Düsseldorf	100	-187	13
	Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 uG	Düsseldorf	100	-255	-131
	Borussia Dresden Einkaufs GbR	Eschborn	100	0	0

¹ Gateway Siebzehnte GmbH: Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr in Höhe von 5.290 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 28.882 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 DES GESETZLICHEN VERTRETERS

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2026

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

Den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk haben wir wie folgt erteilt:

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 2024 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT

Der Jahresabschluss und der Lagebericht der Gateway Real Estate AG für das vorherige, am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurden von der Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Nürnberg, geprüft, der mit Datum vom 23. September 2024 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Jahresabschluss und diesem Lagebericht abgegeben hat.

WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Wir verweisen auf die Angaben im Abschnitt „Bilanzierungs- und Bewertungsgrundsätze“ und „Nachtragsbericht“ im Anhang sowie die Angaben in den Abschnitten 3.2.2 „Unternehmensspezifische Risiken“ und 3.2.3 „Gesamteinschätzung der Risikolage“ des Lageberichts, in denen die gesetzliche 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 € 265,2 Mio. ausgewiesen. Dem stehen Forderungen gegen verbundene Unternehmen in Höhe von € 266,4 Mio. gegenüber. Darüber hinaus hat die Gesellschaft zum Erstellungszeitpunkt Sicherheiten in Form von Garantieerklärungen in Höhe von € 85,5 Mio. gegenüber Projektgesellschaften 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, könnte 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 dargestellt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir 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 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 2024 und im Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 Sachverhalts 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 2024 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir die unten beschriebenen Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.



WERTHALTIGKEIT DER ANTEILE AN VERBUNDENEN UNTERNEHMEN

Zugehörige Informationen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht

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

Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Im Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2024 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von € 120,9 Mio. (Vorjahr: € 97,1 Mio.) ausgewiesen, das sind 24,8% der Bilanzsumme. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf einer Reihe von mit der Ausübung von Ermessen sowie teilweise erheblichen Unsicherheiten verbundenen Faktoren. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft nehmen zur Feststellung eines möglichen Abwertungsbedarfs in Abhängigkeit von der Entwicklung und Lage des betreffenden Unternehmens eine Bewertung auf Basis eines Discounted-Cashflow-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 die erwarteten künftigen Erträge aus Immobilienverkäufen, die Bedingungen, unter denen neue Immobilienprojekte akquiriert und entwickelt werden können, einschließlich der erwarteten Marge dieser Projekte, sowie die verwendeten 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 Unternehmensbewertung gewürdigt. Die Berechnungsmethodik des Werthaltigkeitstests haben wir nachvollzogen 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. 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 DES GESETZLICHEN VERTRETERS 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 besonders wichtige 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-2024-12-31-de.xhtml (MD5-Hashwert: 782ee52e94c9948c75cba23fe9e42c5c) 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 2024 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 die Prüfungsurteile

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 von der Hauptversammlung am 30. Oktober 2024 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 11. November 2024 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 ist der ESEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften ESEF-Unterlagen verwendbar.

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dirk Jessen.

Hamburg, 31. März 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anna Gunzelmann
Wirtschaftsprüferin

Dirk Jessen
Wirtschaftsprüfer

Gateway Real Estate AG

Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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