

2015

GESCHÄFTSBERICHT



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

	2025	2024
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	43.539	100.475
Gesamtleistung	123.089	150.214
EBIT adj.	22.054	-72.868
EBT	122.654	-137.217
Konzernergebnis	119.544	-138.358
Ergebnis je Aktie in €	0,64	-0,74
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.240.583	1.272.298
Eigenkapital	192.399	70.210
Eigenkapitalquote	15,5%	5,5%
Liquide Mittel	13.830	10.179
Nettofinanzschulden	764.599	969.387
Portfoliokennzahlen		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gov) in Mrd. €	3	4
Anzahl Projekte (Ende Dezember)	9	10

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2025

GATEWAY REAL ESTATE AG SCHLIESST DAS GESCHÄFTSJAHR 2025
MIT EINEM KONZERNERGEBNIS AB VON 119,5 MIO. €

EBIT ADJUSTED IST IM GESCHÄFTSJAHR 2025 22,1 MIO. €

BRUTTOENTWICKLUNGSVOLUMEN (GDV) BETRÄGT
IM JAHR 2025 3 MRD. €

ERGEBNIS JE AKTIE BETRUG IM GESCHÄFTSJAHR 2025 0,64 €

AKTIENKURS ZUM JAHRESENDE 2025 0,45 €
(XETRA-SCHLUSSKURS AM 30. DEZEMBER 2025)

PROGNOSE GESCHÄFTSJAHR 2026 20–30 MIO. € EBIT ADJ.
UND 30–40 MIO. € EBT

ÜBER UNS

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

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

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

INHALT

05 — Vorstandsvorwort

07 — UNTERNEHMENSPROFIL

08 — Das Geschäftsmodell

09 — Das GATEWAY-Projektportfolio

11 — Das Management-Team

13 — Bericht des Aufsichtsrates

17 — Corporate Governance Bericht

24 — Vergütungsbericht

30 — Die GATEWAY-Aktie

31 — KONZERNLAGEBERICHT

32 — Grundlagen des Konzerns

34 — Wirtschaftsbericht

42 — Risiken- und Chancenbericht

52 — Prognosebericht

56 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

56 — Risikoberichterstattung in Bezug auf
die Verwendung von Finanzinstrumenten

58 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

60 — KONZERNABSCHLUSS

61 — Konzernbilanz

63 — Konzerngesamtergebnisrechnung

64 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

65 — Konzernkapitalflussrechnung

66 — KONZERNANHANG

131 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter

132 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

140 — Finanzkalender

140 — Impressum



VORSTANDSVORWORT

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

das Geschäftsjahr 2025 war für die deutsche Immobilienwirtschaft ein weiteres Jahr tiefgreifender Veränderungen. Die Finanzierungsmärkte blieben anspruchsvoll, Transaktionsvolumina erreichten weiterhin nicht das Niveau früherer Jahre und Projektentwickler standen unverändert vor der Herausforderung, ihre Projekte an ein nachhaltig verändertes Marktumfeld anzupassen.

Für die Gateway Real Estate AG stand daher nicht kurzfristiges Wachstum im Mittelpunkt unseres Handelns, sondern die konsequente Sicherung und Weiterentwicklung unseres Unternehmens. Unser Fokus lag auf der Stabilisierung der Finanzierungsstruktur, der aktiven Steuerung unseres Projektportfolios sowie der Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsmaßnahmen. Gemeinsam mit Finanzierungspartnern, Investoren und Geschäftspartnern konnten wir zahlreiche komplexe Vereinbarungen erfolgreich abschließen und gleichzeitig die operative Entwicklung unserer Projekte konsequent fortführen.

Die Ergebnisse dieser Arbeit spiegeln sich auch in unseren Kennzahlen wider. Gateway hat das Geschäftsjahr 2025 mit einem Konzernergebnis von 119,5 Mio. € sowie einem Ergebnis vor Steuern von 122,7 Mio. € abgeschlossen. Gleichzeitig konnte die Eigenkapitalquote auf 15,5% gesteigert und die Nettofinanzverschuldung deutlich reduziert werden. Diese Entwicklung stellt einen wichtigen Schritt auf dem Weg zur weiteren Stabilisierung unseres Unternehmens dar.

Von besonderer Bedeutung war im Berichtsjahr die Schaffung einer tragfähigen Grundlage für die zukünftige Entwicklung des Konzerns. Wesentliche Finanzierungen konnten verlängert oder restrukturiert, strategische Transaktionen erfolgreich umgesetzt und das Projektportfolio weiter fokussiert werden. Mit einem Projektentwicklungsvolumen von rund 3 Mrd. € verfügt Gateway weiterhin über eines der bedeutenden Wohnentwicklungsportfolios Deutschlands.

Gleichwohl betrachten wir die im Geschäftsjahr erreichten Fortschritte nicht als Abschluss des Restrukturierungsprozesses. Auch im laufenden Geschäftsjahr werden weitere Finanzierungsmaßnahmen, Prolongationen sowie projektbezogene Verhandlungen erforderlich sein. Der Vorstand ist jedoch überzeugt, dass die im Jahr 2025 geschaffenen Grundlagen die Voraussetzungen bieten, diese nächsten Schritte erfolgreich umzusetzen.

Parallel hierzu entwickeln wir unser Geschäftsmodell konsequent weiter. Der Fokus liegt künftig noch stärker auf nachhaltigen Wohnquartieren in wirtschaftlich attraktiven Metropolregionen. Gleichzeitig richten wir unser Projektportfolio und unsere Finanzierungsstruktur noch konsequenter auf ein ausgewogenes Verhältnis von Risiko, Kapitalbindung und Wertschöpfung aus. Damit schaffen wir die Grundlage für eine langfristig stabile Unternehmensentwicklung.



Zu Beginn des Jahres 2026 waren erste Anzeichen einer Stabilisierung der Finanzierungs- und Immobilienmärkte erkennbar. Die jüngsten geopolitischen Entwicklungen und die hieraus resultierenden Unsicherheiten an den Kapital- und Finanzmärkten haben jedoch erneut gezeigt, wie fragil diese Entwicklung weiterhin ist. Ungeachtet dessen bleiben die fundamentalen Rahmenbedingungen des deutschen Wohnungsmarktes unverändert positiv. Der anhaltend hohe Wohnraumbedarf bei gleichzeitig rückläufiger Neubautätigkeit wird mittel- und langfristig zu einer weiteren Verknappung des Angebots führen. Für qualitativ hochwertige Wohnprojektentwicklungen in attraktiven Lagen sehen wir deshalb weiterhin gute Perspektiven.

Die vergangenen Jahre haben zugleich verdeutlicht, dass nachhaltiger Unternehmenserfolg heute weit über die Entwicklung attraktiver Immobilienprojekte hinausgeht. Entscheidend sind eine belastbare Finanzierungsstruktur, konsequente Liquiditätssteuerung, verlässliche Partnerschaften und die Fähigkeit, auch in herausfordernden Marktphasen tragfähige Lösungen zu entwickeln. Diese Grundsätze werden unser Handeln auch künftig bestimmen.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern. Mit ihrem außergewöhnlichen Engagement, ihrer Professionalität und ihrer hohen Einsatzbereitschaft haben sie maßgeblich dazu beigetragen, die vielfältigen Herausforderungen des vergangenen Jahres erfolgreich zu bewältigen. Ebenso danken wir unseren Finanzierungspartnern, Geschäftspartnern sowie Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für das entgegengebrachte Vertrauen und die konstruktive Zusammenarbeit.

Wir blicken mit Zuversicht auf die kommenden Jahre. GATEWAY verfügt heute über ein fokussiertes Projektportfolio, erfahrene Mitarbeiter und eine deutlich verbesserte finanzielle Ausgangsbasis. Darauf werden wir aufbauen und unsere Strategie konsequent weiterverfolgen – mit dem Ziel, den Unternehmenswert nachhaltig zu steigern und langfristig Werte für unsere Aktionärinnen und Aktionäre zu schaffen.

Berlin, im Juli 2026
Der Vorstand

UNTERNEHMENS PROFIL

- 08 — Das Geschäftsmodell
- 09 — Das GATEWAY-Projektportfolio
- 11 — Das Management-Team
- 13 — Bericht des Aufsichtsrates
- 17 — Corporate Governance Bericht
- 24 — Vergütungsbericht
- 30 — Die GATEWAY-Aktie



DAS GESCHÄFTSMODELL

Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt) ist einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Der Fokus des Unternehmens liegt dabei auf der Entwicklung von nachhaltigen und modernen Wohnquartieren in Holzbauweise in nachfragestarken deutschen Metropolregionen unter Berücksichtigung der Inanspruchnahme von öffentlichen Fördermitteln. Kernregionen sind ausgewählte wachstumsstarke Regionen. GATEWAY verfolgt ein ganzheitliches Geschäftsmodell mit Abdeckung der gesamten Wertschöpfungskette.

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

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

DIE WESENTLICHEN SCHRITTE IM DETAIL SIND:





DAS GATEWAY- PROJEKTPORTFOLIO

ZUM JAHRESENDE 2025 VERFÜGT GATEWAY ÜBER EIN
REGIONAL DIVERSIFIZIERTES DEUTSCHLANDWEITES
PROJEKTENTWICKLUNGSPORTFOLIO IN AUSGEWÄHLTEN
WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.





DRESDEN

Blüherpark

Key facts (B389A):

Grundstück: 29.270 qm
Wohnen: 67.245 qm
Gewerbe: 10.407 qm
Wohneinheiten: 1.126
Projektstand: In Realisierung

Key facts (B389B):

Grundstück: 12.052 qm
Wohnen: 16.163 qm
Gewerbe: 649 qm
Wohneinheiten: 228
Projektstand: In Planung

MANNHEIM SÜD

Georg-Sullivan-Ring/
Joy-Fleming-Ring

Key facts:

Grundstück: 36.903 qm
Wohnen: 30.209 qm
Gewerbe: 174 qm
Sonstiges: 3.885 qm
Wohneinheiten: 460
Projektstand: In Realisierung

CHEMNITZ

Straße der Nationen

Key facts:

Grundstück: 5.870 qm
Wohnen: 12.429 qm
Gewerbe: 246 qm
Wohneinheiten: 208
Projektstand: In Planung

SOEST

Clevische Straße

Key facts:

Grundstück: 32.751 qm
Wohnen: 19.819 qm
Gewerbe: 0 qm
Wohneinheiten: 276
Projektstand: In Planung

LUDWIGSHAFEN

Heinrich-Pesch-Siedlung

Key facts:

Grundstück: 14.719 qm
Wohnen: 15.021 qm
Gewerbe: 100 qm
Wohneinheiten: 213
Projektstand: In Planung

KÖLN

Deutz-Mülheimer Str.

Key facts:

Grundstück: 76.097 qm
Wohnen: 112.575 qm
Gewerbe: 45.731 qm
Sonstiges: 19.937 qm
Wohneinheiten: 1.589
Projektstand: In Planung

AUGSBURG

Berliner Allee

Key facts:

Grundstück: 120.472 qm
Wohnen: 82.578 qm
Gewerbe: 36.977 qm
Sonstiges: 8.608 qm
Wohneinheiten: 1.209
Projektstand: In Planung

BERLIN

Heinersdorf
Am Schmöckpfuhlgraben

Key facts:

Grundstück: 102.360 qm
Wohnen: 92.574 qm
Gewerbe: 0 qm
Wohneinheiten: 1.274
Projektstand: In Planung



DAS MANAGEMENT-TEAM

DER VORSTAND

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

Zum 31. Dezember 2025 gehörten dem Vorstand der Gateway Real Estate AG zwei Mitglieder an.

Tobias Meibom

Chief Financial Officer (cfo)

Tobias Meibom verfügt über mehr als 25 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche sowie in den Bereichen Finanzen, Due Diligence und Steuern. Der Diplom-Kaufmann begann seine berufliche Laufbahn als Steuerberater und Wirtschaftsprüfer mit Schwerpunkt auf börsennotierten Unternehmen und komplexen Transaktionen.

Im Anschluss übernahm er über viele Jahre hinweg leitende Funktionen im Finanzbereich eines börsennotierten Immobilienunternehmens und war darüber hinaus als Mitglied des Vorstandes in operativen Gesellschaften tätig. In diesen Funktionen verantwortete er unter anderem Finanzierung, Kapitalmarktaktivitäten, Rechnungswesen sowie strategische Unternehmensentwicklung.

Nach einer weiteren Vorstandsposition in einem Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien wurde Tobias Meibom im Jahr 2011 erstmals zum Finanzvorstand der Gateway Real Estate AG bestellt.

Stefan Witjes

Chief Operating Officer (coo)

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



DER AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG, das Kontrollgremium der Gesellschaft, vereint langjährige unternehmerische Erfahrung und ausgeprägte Immobilienexpertise.

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

Zum 31. Dezember 2025 bestand der gesamte Aufsichtsrat von GATEWAY aus folgenden erfahrenen Experten:

Norbert Ketterer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Kunze

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Leonhard Fischer

Mitglied des Aufsichtsrates



BERICHT DES AUFSICHTSRATES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Geschäftsjahr 2025 war erneut von anspruchsvollen Marktbedingungen und tiefgreifenden Veränderungen in der deutschen Immobilienbranche geprägt. Das anhaltend hohen Zinsniveaus in Verbindung mit den anspruchsvollen Bau- und Finanzierungskosten sowie ein Transaktionsvolumen unter dem Vorjahrsniveau belasten den Immobiliensektor und zwingen Projektentwickler, ihre Projekte an das nachhaltig veränderte Marktumfeld anzupassen.

Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand die strategische Weiterentwicklung der laufenden Projekte konsequent verfolgt. Der Fokus lag dabei auf der Stabilisierung der Finanzierungsstruktur, der aktiven Steuerung des Projektportfolios sowie der Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsmaßnahmen. Der Aufsichtsrat hat den Vorstand bei diesen Initiativen eng begleitet, die wesentlichen Entscheidungen konstruktiv überwacht und sich regelmäßig von der Wirksamkeit und Zweckmäßigkeit der eingeleiteten Schritte überzeugt.

VERTRAUENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2025 der Wahrnehmung der ihm durch gesetzliche Vorschriften, den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Satzung der Gateway Real Estate AG auferlegten Aufgaben mit größter Sorgfalt gewidmet. Insbesondere hat er den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht. Dabei war die Zusammenarbeit beider Gremien stets von einer vertrauensvollen und konstruktiven Atmosphäre geprägt.

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



SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2025 insgesamt sieben Sitzungen in Form von Video- bzw. Telefonkonferenzen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte.

In der Sitzung vom **22. Januar 2025** verabschiedete der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. An der Sitzung vom 22. Januar 2025 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **22. Februar 2025** hat sich der Aufsichtsrat zusammengeschlossen, um Herrn Meibom ein weiteres Mal zum Mitglied des Vorstandes zu bestellen. Dabei wurde auch über den Abschluss seines Anstellungsvertrags beschlossen. In der Sitzung vom 22. Februar 2025 hat sich der Aufsichtsrat außerdem einer Selbstbeurteilung unterzogen. An der Sitzung vom 22. Februar 2025 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **30. Juni 2025** hat sich der Aufsichtsrat mit einer komplexen Restrukturierungsvereinbarung beschäftigt, die ihm der Vorstand zur Genehmigung vorgelegt hat. An der Sitzung vom 30. Juni 2025 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **02. September 2025** berichtete der Vorstand dem Aufsichtsrat über die Finanzausstattung und die Liquiditätsplanung der Gesellschaft sowie über den Sachstand zur Veröffentlichung des Finanzberichts für das Geschäftsjahr 2024. An der Sitzung vom 02. September 2025 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **03. Oktober 2025** und **04. Oktober 2025** erörterten der Aufsichtsrat und der Vorstand erneut die Liquiditätsplanung der Gesellschaft. An beiden Sitzungen haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **23. Dezember 2025** kam der Aufsichtsrat zu seiner letzten Sitzung im Berichtsjahr zusammen, um eine größere Transaktion im Zusammenhang mit dem Projekt Köln Deutz zu genehmigen. An der Sitzung vom 23. Dezember 2025 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

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

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



CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der Corporate Governance des GATEWAY-Konzerns kontinuierlich beobachtet und diskutiert. Umfassende Informationen dazu sind in der auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2025 enthalten.

Informationen über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates finden sich in einem eigenständigen Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2025, der ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

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

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der vom Amtsgericht Frankfurt am Main mit Beschluss vom 14. April 2026 bestellte Abschlussprüfer, die Forvis Mazars GmbH & Co. KG, Hamburg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes und des Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2025 gemäß §312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzung des Aufsichtsrates vom 14. Juli 2026, an der auch die Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Die Abschlussprüfer standen den Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2025, die jeweiligen Lageberichte des Vorstandes geprüft und sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde damit festgestellt.



PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2025 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des §312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2025 einen Abhängigkeitsbericht erstellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Auf Grundlage seiner eigenen Prüfung teilte der Aufsichtsrat die Auffassung des Abschlussprüfers. Die Überprüfung ergab keine Beanstandungen. Ebenso wurden vom Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2025 erhoben.

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen. Ein zentraler Vertragspartner der Gateway Real Estate AG ist die auf seriellen Holzbau spezialisierte Firma NOKERA, die von Norbert Ketterer gegründet wurde und deren Vorsitzender des Verwaltungsrats er ist. Nach Auffassung des Aufsichtsrates stellt dieser Umstand allerdings weder einen wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikt dar, noch begründet er eine Beeinträchtigung der Amtsführung.

Berlin, im Juli 2026
Für den Aufsichtsrat

Norbert Ketterer
Vorsitzender des Aufsichtsrates



CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENS- FÜHRUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

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

Im Geschäftsjahr 2025 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Im November 2021 hat die Gesellschaft ihre Compliance-Regelwerke umfassend ausgebaut und teils neugefasst. Diese enthalten strenge und strikte Vorgaben zu unternehmerischem Handeln, die für alle Mitarbeiter der GATEWAY Verbindlichkeit besitzen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG 2026

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 („Kodex“) seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom Januar 2025 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

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



3. **Empfehlung B.5:** Die Gesellschaft erachtet die vom Kodex empfohlene Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder als unnötig, da das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze keine Rückschlüsse auf die Kompetenz eines Vorstandsmitglieds zulässt. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist daher nicht erfolgt.
4. **Empfehlung C.1 und C.2:** Der Aufsichtsrat soll konkrete Ziele für seine Zusammensetzung und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten und dieses bei den Vorschlägen an die Hauptversammlung betreffend die Neubesetzung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG hat neben der Festlegung einer Zielgröße für den Frauenanteil bislang keine weiteren Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Die gilt auch für die Festlegung einer Altersgrenze für die Mitglieder des Aufsichtsrates, die der Aufsichtsrat aus denselben Gründen wie unter Ziffer 3 ablehnt. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat vorrangig von der individuellen fachlichen und persönlichen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen. Dies hat sich nach Überzeugung des Aufsichtsrates bewährt.
5. **Empfehlung C.10:** Entgegen dieser Empfehlung ist der Aufsichtsratsvorsitzende nicht unabhängig von der Gesellschaft, was nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat allerdings weder einen wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikt noch eine Beeinträchtigung der Amtsführung begründet.
6. **Empfehlung D.1:** Der Aufsichtsrat hält es gegenwärtig nicht für erforderlich, sich eine Geschäftsordnung zu geben. Er weicht insofern von der Empfehlung D.1 ab. Bei zunehmender Größe des Unternehmens und/oder des Aufsichtsrates wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen.
7. **Empfehlung D.4:** Der Aufsichtsrat hat in Abweichung zur Empfehlung D.4 keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass bei derart bedeutenden Entscheidungen wie der Bestellung bzw. Nominierung von Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmitgliedern eine frühzeitige Befassung des gesamten Aufsichtsrates angezeigt ist.
8. **Empfehlung F.2** sieht vor, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Die gesetzlichen Regelungen sehen dagegen vor, dass der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht binnen einer Frist von vier Monaten nach Geschäftsjahresende und Halbjahresfinanzberichte binnen einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums zu veröffentlichen sind. Quartalsmitteilungen sollen nach der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard binnen zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums an die Geschäftsführung der Börse übermittelt werden. Die Gesellschaft hat sich bisher an den gesetzlichen Fristen bzw. den Fristen der Börsenordnung orientiert, da sie dieses Fristenregime für angemessen hält. Sollten es die internen Abläufe erlauben, wird die Gesellschaft die Berichte gegebenenfalls auch früher veröffentlichen.
9. **Empfehlungen G.1, G.6–G.10 und G.12** enthalten Vorgaben zum System und der Festlegung der Vergütung des Vorstandes. Soweit darin auf variable Vergütungsbestandteile abgestellt wird, weicht die Gesellschaft hiervon ab. Das vom Aufsichtsrat beschlossene und von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem sieht gegenwärtig keine variablen Vergütungen des Vorstandes vor. Nach Auffassung des Aufsichtsrates ist das System zur Vergütung des Vorstandes aber auch in dieser Form angemessen und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet.



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

Berlin, im April 2026
Gateway Real Estate AG

Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

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

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



Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2025 aus zwei Mitgliedern zusammen.

GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN GEMÄß § 2 ABS. 1 DER GESCHÄFTSORDNUNG

Name und Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats	Verantwortungsbereich
Tobias Meibom, cfo	20.02.2025	31.12.2027	Finanzen, Recht, Investor Relations, IT
Stefan Witjes, coo	21.01.2021	31.12.2027	Immobilienprojektentwicklung, Asset- und Property Management, Zentraler Einkauf, Dienstleistungsgesellschaften

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

Name	Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats
Norbert Ketterer	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Thomas Kunze	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Leonhard Fischer	Mitglied des Aufsichtsrates	21.12.2020	Hauptversammlung 2026

AUSSCHÜSSE

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

Norbert Ketterer verfügt als langjähriges Mitglied des Prüfungsausschusses der Gateway Real Estate AG über besonderen Sachverstand auf dem Gebiet der Rechnungslegung.

Leonhard Fischer verfügt aufgrund seiner langjährigen Tätigkeit in Leitungs- und Überwachungsfunktionen internationaler Finanzinstitute und börsennotierter Gesellschaften über besonderen Sachverstand sowohl auf dem Gebiet der Rechnungslegung als auch auf dem Gebiet der Abschlussprüfung.

Da der Aufsichtsrat seit dem Jahr 2024 nur aus drei Mitgliedern besteht, ist der Aufsichtsrat gemäß §107 Abs. 4 S. 2 AktG seitdem auch gleichzeitig der Prüfungsausschuss.



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

NACHFOLGEPLANUNG

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

ALTERSGRENZEN

Die Gesellschaft hat keine allgemeinen Altersgrenzen für die Mitglieder ihres Vorstandes und Aufsichtsrates festgelegt. Es wird verwiesen auf Ziffer 3 der Entsprechenserklärung nach §161 AktG.

SELBSTBEURTEILUNG

Nach der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Am 20. Februar 2025 hat der Aufsichtsrat eine solche Selbstbeurteilung im Rahmen eines gemeinsamen Austausches durchgeführt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates sind dabei übereingekommen, dass der Aufsichtsrat in seiner jetzigen Zusammensetzung die Erfüllung der ihm durch Satzung und Gesetz zugewiesenen Aufgaben gewährleisten kann. Gleichzeitig wurde sich dafür ausgesprochen, die Mitgliederanzahl im Aufsichtsrat zu erhöhen.

DIVERSITÄTSKONZEPT

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

- Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat beträgt 20 Prozent.
- Die Zielgröße für den Frauenanteil im Vorstand beträgt 25 Prozent.
- Die Zielgröße für den Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes beträgt 20 Prozent.

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

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



OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Ein zentraler Vertragspartner der Gateway Real Estate AG ist die auf seriellen Holzbau spezialisierte Firma NOKERA, die von Norbert Ketterer gegründet wurde und deren Vorsitzender des Verwaltungsrats er ist. Nach Auffassung des Aufsichtsrates und des Vorstandes stellt dies allerdings weder einen wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikt dar, noch begründet es eine Beeinträchtigung der Amtsführung.

D&O-VERSICHERUNG

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

DIRECTORS' DEALINGS

Nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung müssen Führungskräfte und mit solchen in enger Beziehung stehende Personen Eigengeschäfte in Aktien oder Schuldtiteln innerhalb von drei Geschäftstagen nach Geschäftsabschluss melden, sofern ein Gesamtvolumen von 20.000 € im Kalenderjahr erreicht wird. Die Meldungen können auf der Internetseite der Gesellschaft eingesehen werden unter:

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

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

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

<https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/related-party-transactions/>



COMPLIANCE

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



VERGÜTUNGSBERICHT FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

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

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

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

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

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

FESTVERGÜTUNG

Feste Jahresvergütung

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

Sonstige Vergütungen

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



ANERKENNUNGSPRÄMIE

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

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

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

BESTIMMUNG DER ZIEL-GESAMTVERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

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

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

FESTLEGUNG DER MAXIMALVERGÜTUNG

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

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

Sonstige Mitglieder des Vorstandes:

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

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

HERABSETZUNG

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

VERGÜTUNGSBEZOGENE RECHTSGESCHÄFTE

Laufzeiten und Beendigung der Dienstverträge

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



Leistungen im Falle der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags

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

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

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

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

DARSTELLUNG DES VERFAHRENS ZUR FESTSETZUNG, UMSETZUNG UND ÜBERPRÜFUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

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

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

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

Es ist bisher nicht zu Interessenkonflikten einzelner Aufsichtsratsmitglieder im Rahmen der Entscheidung über das Vergütungssystem für den Vorstand gekommen. Sollte ein solcher Interessenkonflikt bei der Fest- und Umsetzung sowie der Überprüfung des Vergütungssystems auftreten, wird der Aufsichtsrat diesen ebenso behandeln wie andere Interessenkonflikte in der Person eines Aufsichtsratsmitglieds, sodass das betreffende Aufsichtsratsmitglied an der Beschlussfassung oder, im Falle eines schwereren Interessenkonflikts, auch an der Beratung nicht teilnehmen wird. Sollte es zu einem dauerhaften und unlösbaren Interessenkonflikt kommen,



wird das betreffende Aufsichtsratsmitglied sein Amt niederlegen. Dabei wird durch eine frühzeitige Offenlegung von Interessenkonflikten sichergestellt, dass die Entscheidungen des Aufsichtsrates nicht durch sachwidrige Erwägungen beeinflusst werden.

VORÜBERGEHENDE ABWEICHUNGEN VOM VERGÜTUNGSSYSTEM

Der Aufsichtsrat kann gemäß §87a Abs. 2 Satz 2 AktG vorübergehend von dem Vergütungssystem abweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Dies kann insbesondere der Fall sein, wenn eine signifikant veränderte Unternehmensstrategie eine Anpassung des Vergütungssystems erfordert, um weiterhin eine angemessene Anreizwirkung sicherzustellen, oder wenn weitreichende Änderungen der Wirtschaftslage, etwa infolge von Pandemien oder schweren Wirtschaftskrisen, dazu führen, dass die ursprünglich festgelegten Leistungskriterien und/oder Kennzahlen des Vergütungssystems ihre Steuerungswirkung verlieren, sofern die konkreten Auswirkungen zum Zeitpunkt der Festlegung nicht vorhersehbar waren. Allgemein ungünstige Marktentwicklungen stellen ausdrücklich keinen Ausnahmefall dar, der zum Abweichen vom Vergütungssystem berechtigt.

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

ANGABE DER GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2025) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2025) tatsächlich zugeflossen sind. Die gewährten Zuwendungen entsprechen den tatsächlich geschuldeten Zuwendungen.

—

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



VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

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

Hinzu kommt die Erstattung der durch die Ausübung des 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 2025 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2025 in Tsd. €	Vergütung 2024 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2025–31.12.2025	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2025–31.12.2025	30	30
Leonhard Fischer	01.01.2025–31.12.2025	20	20



VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

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

	Veränderung 2025 ggü. 2024 in %	Veränderung 2024 ggü. 2023 in %	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	Veränderung 2022 ggü. 2021 in %	Veränderung 2021 ggü. 2020 in %
Vorstands- mitglieder					
Stefan Witjes ¹	20,29	0	0	9	100
Tobias Meibom ²	100	-	-0,28	0	41
Mitglieder des Aufsichtsrates					
Norbert Ketterer	0	0	0	0	0
Thomas Kunze	0	0	0	0	0
Leonhard Fischer ³	0	0	0	0	4.000
Ertragslage					
EBT Konzern- abschluss	189	-435	-435	-148	-40
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	30,78	-6,34	10,77	-41,79	69,51

¹ Unterjähriger Eintritt in 2021

² Wiedereintritt in 2025

³ Unterjähriger Eintritt in 2020

Stefan Witjes

Tobias Meibom



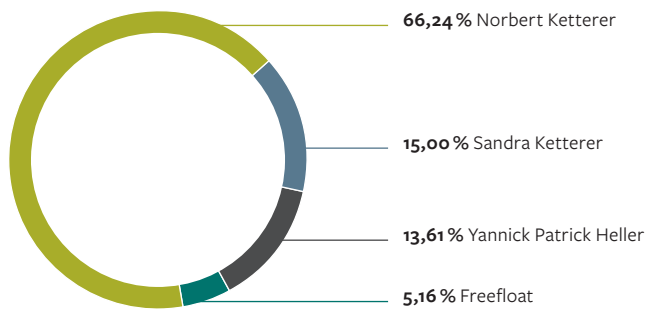
DIE GATEWAY-AKTIE

STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JJTG7/A0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	ODDO BHF
Eröffnungskurs (02. Januar 2025)	0,49 €
Schlusskurs (30. Dezember 2025)	0,45 €
Jahreshöchstkurs (09. Januar 2025)	1,79 €
Jahrestiefstkurs (13. März 2025)	0,21 €
Marktkapitalisierung (30. Dezember 2025)	83,7 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR

ZUM 31. DEZEMBER 2025



KONZERN LAGEBERICHT

32 — Grundlagen des Konzerns

- 32 — Geschäftsmodell
- 33 — Steuerungssystem
- 33 — Erklärung zur Unternehmensführung

34 — Wirtschaftsbericht

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

42 — Risiken- und Chancenbericht

- 42 — Risikomanagementsystem
- 43 — Risikobericht und Einzelrisiken

52 — Prognosebericht

- 52 — Zielerreichung 2025
- 52 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2026
- 55 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

56 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

56 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

58 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen



KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € (zum 30. Dezember 2025) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blickt GATEWAY auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt derzeit (Stand 31. Dezember 2025) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,3 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf ausgewählte wachstumsstarke Regionen in Deutschland und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Geschäftsjahr 2020 hatten Vorstand und Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY seitdem vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Im Jahr 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Eigentum von GATEWAY und sollen über den Zeitablauf verkauft werden.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte und deren Finanzierungen führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch

der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

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

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

Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Immobilien zur Erzielung von stabilen und nachhaltigen Cashflows setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DES GATEWAY-KONZERNS

Zum 31. Dezember 2025 waren neben dem Vorstand 29 (Vj. 28) und im Jahresdurchschnitt 28 (Vj. 27) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im GATEWAY-Konzern beschäftigt.

Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich der Konzern zum Ziel gesetzt hat, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter langfristig an sich zu binden und ein attraktives Arbeitsumfeld zu schaffen. Neben marktgerechten und wettbewerbsfähigen Vergütungsmodellen zählen dazu auch auf die Bedürfnisse der jeweiligen Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter ausgerichtete externe und interne Schulungsmaßnahmen bzw. Fortbildungsangebote zur individuellen Förderung und Entwicklung anzubieten. Durch die Bereitstellung einer modernen, digitalen Arbeitsinfrastruktur



möchte GATEWAY seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern das Arbeiten aus dem Homeoffice (Telearbeit) erleichtern und so auch die Vereinbarkeit von Beruf und Familie fördern. Gleichzeitig bietet GATEWAY seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am modernen neuen Standort in Berlin vielfältige Maßnahmen an, die gleichsam die Mitarbeitergesundheit und -zufriedenheit sowie das Gemeinschaftsgefühl im Team fördern sollen. Dazu zählen unter anderem täglich frisches Obst, kostenlose Getränke wie Kaffee oder eine ergonomische Bürostuhlung 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 der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich wachstumsstarke Regionen 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.

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

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

<https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/erklarung-zur-unternehmensfuehrung/>

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



2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

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

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

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

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

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2025 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich weiterhin als positiv. Die im Geschäftsjahr 2025 unverändert hohen Zinsen und Materialkosten, sowie der Fachkräfteman-

gel und die regulatorischen Unsicherheiten belasten unverändert die deutsche Bautätigkeit. Dennoch ist im Zuge des zurückgehenden Wohnungsneubaus der Wohnungsmarkt angespannt. Vor allem in den Ballungsräumen fehlt es an (bezahlbarem) Wohnraum, sodass in gefragten Märkten die Mieten weiter steigen werden. Dadurch ist die Sub-Anlageklasse Wohnen für in- und ausländische Investoren attraktiv.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

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



2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

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

Ein weiterer Grund für den stärkeren Bevölkerungszuwachs in Westdeutschland ist laut Destatis die höhere Zuwanderung aus dem Ausland. Der Wanderungsgewinn aus dem

Ausland betrug in den östlichen Bundesländern (ohne Berlin) zwischen 1991 und 2024 rund 1,3 Mio. Personen. Die Nettozuwanderung in die westlichen Bundesländer lag mit knapp 10,6 Mio. Personen etwa achtmal so hoch.

Die Bevölkerung in Deutschland ist zwischen 1990 und 2024 älter geworden. So sank der Anteil der unter 20-Jährigen von rund 22% auf 19%. Derzeit nahm der Anteil der über 65-Jährigen von 15% auf 23% zu. Während 1990 in Ostdeutschland noch 25% der Bevölkerung unter 20 Jahren alt war, ist deren Anteil bis 2024 auf 17% gesunken und damit stärker als im Westen Deutschlands (von 21% auf 19%). Gleichzeitig stieg der Anteil älterer Menschen (ab 65 Jahren) im Osten von 14% auf 28% und im Westen von 15% auf 22%.

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

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

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

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

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

Die Einnahmen des deutschen Staates stiegen im Jahr 2025 um 5,7% bzw. 115,8 Mrd. € auf 2.140,2 Mrd. €. Grund dafür waren vor allem um 8,9% höhere Sozialbeiträge, während sich die laufenden Steuereinnahmen um 3,5% auf 1.031,5 Mrd. € er-



höhten. Das lag maßgeblich an den um 4,0% höheren Mehrwertsteuereinnahmen, den um 3,4% höheren Einnahmen aus Einkommen- und Vermögensteuern und höheren Einnahmen aus vermögenswirksamen Steuern aufgrund eines erhöhten Erbaufkommens. Gleichzeitig erhöhte der Staat im Jahr 2025 seine Ausgaben um 5,6% oder 119,6 Mrd. € auf 2.259,3 Mrd. €, vor allem aufgrund von steigenden Ausgaben für Zinsen, Sozialleistungen, Renten, Pensionen, Pflegegeld und Arbeitslosengeld. Aber auch die Bruttoinvestitionen erhöhten sich um 10,3% durch die Sondervermögen für Infrastruktur und Klimaneutralität sowie die steigenden Militärausgaben.

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

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

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

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

über dem Durchschnitt von insgesamt 69 Unternehmensinsolvenzen je 10.000 Unternehmen lag.

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

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

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

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

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



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

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

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

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

Wie schon 2024 ist der Markt auch im Jahr 2025 von zahlreichen Einzeltransaktionen geprägt gewesen. Sie erreichten ein Volumen von 20,1 Mrd. €. Das sind rund 80% des gesamten Transaktionsvolumens und ein Plus von 1,5% gegenüber dem Vorjahr. Vor allem im mittleren Größensegment zwischen 25 und 100 Mio. € hat es BNP Paribas Real Estate zufolge die

meisten Aktivitäten gegeben. Portfoliotransaktionen machten 19,9% (2024: 23,7%) des Volumens aus. Für den Büroimmobilien-Investmentmarkt ist bemerkenswert, dass es im gesamten Jahr 2025 keine Portfoliotransaktion gegeben hat.

Büroimmobilienmarkt

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

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

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

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

Wohnimmobilienmarkt

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

2.2.5 WETTBEWERBSSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Berichtsjahr 2024 aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten in den einzelnen Märkten im Wettbewerb mit lokalen, mittelständischen Immobilienunternehmen, städtischen und kommunalen Firmen sowie börsennotierten Immobiliengesellschaften. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Projekten wird besonders in der letztgenannten Gruppe immer häufiger eine Develop-to-hold-Strategie, das heißt die Projektentwicklung für den eigenen Bestand, verfolgt.

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE zu nennen. Das Unternehmen hatte im März 2026 gemel-



det, dass es die gesteckten finanziellen und operativen Ziele für das Geschäftsjahr 2025 erreicht hat. Der Aktienkurs verlor im Jahresverlauf knapp 9% und die Marktkapitalisierung erreichte rund 363 Mio. € zum Jahresende 2025.

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

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

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

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

Insgesamt ist festzustellen, dass im Geschäftsjahr 2025 wesentliche Fortschritte bei der Reduzierung der Verschuldung und der Stabilisierung der Finanzlage erzielt wurden. Gleichzeitig bleibt die weitere Entwicklung des Konzerns von der erfolgreichen Umsetzung der vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen und der Realisierung weiterer Projektverkäufe abhängig.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2025 entwickelte sich innerhalb der Erwartungen der am 31. März 2026 veröffentlichten vorläufigen Geschäftszahlen für das Geschäftsjahr 2025.

Die positive Ergebnisentwicklung im Geschäftsjahr 2025 resultiert im Wesentlichen aus Effekten der finanziellen Restrukturierung sowie aus realisierten Transaktionen. Insbesondere die Reduzierung von Finanzverbindlichkeiten durch Forderungsverzichte, Verrechnungen im Rahmen von Anteilsverkäufen sowie Entkonsolidierungseffekte wirkten sich deutlich ergebnisverbessernd aus.

Das dem Geschäftsbereich Wohnimmobilienentwicklung zugeordnete Projekt SoHo Mannheim wurde im Geschäftsjahr 2025 mit den Arbeiten am Baufeld 10 weitergeführt. Aufgrund der im Vorjahr realisierten Grundstücksrate in Höhe von 51,5 Mio. € lag das Umsatzvolumen im Geschäftsjahr 2025 unter dem Vorjahresniveau. Im Vorjahreszeitraum wurde das Baufeld 1 und die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße über die Ausübung des Vorkaufsrechtes an die Stadt Hamburg veräußert.

Im Vergleich zum Vorjahr reduzierten sich damit die Umsatzerlöse des Konzerns im Bereich Wohnimmobilienentwicklung um 56,8 Mio. € auf 27,1 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen entwickelten sich in allen Geschäftsbereichen von 16,3 Mio. € leicht rückläufig auf 16,2 Mio. €. Insgesamt reduzierten sich die gesamten Umsatzerlöse damit von 100,5 Mio. € auf 43,5 Mio. €.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 52,6 Mio. € (Vj. 27,2 Mio. €), die sich aus aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen in Höhe von 78,0 Mio. € (Vj. 115,0 Mio. €) und dem Abgang von verkauften Projekten in Höhe von -25,4 Mio. € (Vj. -87,8 Mio. €) zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 27,0 Mio. € (Vj. 22,5 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 123,1 Mio. € (Vj. 150,2 Mio. €).

Im Vorjahr wurden in den Bestandsveränderungen noch die abgegangenen Grundstücke der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 52,8 Mio. € und Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € ausgewiesen.

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge von 4,5 Mio. € auf 27,0 Mio. € resultierte insbesondere aus Erträgen aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten in Höhe von 10,3 Mio. € (Vj. 1,7 Mio. €). Gegenläufig wirkte der Wegfall von im Vorjahr erfassten Erträgen aus Schadenersatzansprüchen in Höhe von 3,8 Mio. €.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 70,0 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 49,7 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (50,7 Mio. €; Vj. 63,1 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (0,9 Mio. €;



Vj. 0,0 Mio. €), Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (4,7 Mio. €; Vj. 5,9 Mio. €) sowie Wertberichtigungen (13,7 Mio. €; Vj. 50,7 Mio. €). Der Personalaufwand bewegte sich mit 6,5 Mio. € aufgrund der Veränderung im Vorstand ab dem März 2025 oberhalb des Vorjahresniveaus von 4,7 Mio. €.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -0,1 Mio. € (Vj. -20,2 Mio. €) und ist auf vor allem gutachterlich bestätigte Bewertungseffekte zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 24,4 Mio. € (Vj. 78,4 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus vergleichsweise geringeren Wertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 8,5 Mio. € (Vj. 32,2 Mio. €).

Im Vorjahr wurden zudem Wertberichtigungen auf nicht finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 6,3 Mio. € erfasst. Außerdem wirkte sich im Vorjahr zudem noch die Zuführung einer Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten in Verbindung mit einer Bürgschaftsinanspruchnahme in Höhe von 16,2 Mio. € negativ aus. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im Geschäftsjahr 2025 ein Betriebsergebnis in Höhe von 22,1 Mio. € (Vj. -72,9 Mio. €).

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2025 betrug 100,6 Mio. € (Vj. -64,3 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 65,0 Mio. € (Vj. 76,7 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 165,6 Mio. € (Vj. 12,4 Mio. €) gegenüber. Das Finanzergebnis wurde insbesondere durch die Restrukturierung der Finanzierungen der Projektentwicklung Borussia Köln geprägt. Aus der Restrukturierung der Junior-Finanzierung resultierte ein substanzielles Modifikationsergebnis in Höhe von 142,6 Mio. €, während die Anpassung der Senior-Finanzierung zu einem nicht substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von -4,3 Mio. € führte. Zudem enthält das übrige Finanzergebnis einen Ertrag von 12,2 Mio. € aus der Veräußerung der Projektentwicklung Köln Deutz.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 122,7 Mio. € (Vj. -137,2 Mio. €). Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern von 3,1 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €), welche in Höhe von 0,9 Mio. € (Vj. Ertrag von 1,3 Mio. €) auf latente Steuern zurückzuführen sind, ergab sich ein Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2025 in Höhe von 119,5 Mio. € (Vj. -138,4 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,64 € (unverwässert, Vj. -0,74 €) beziehungsweise 0,64 € (verwässert, Vj. -0,74 €). Das EBIT adjusted betrug 22,1 Mio. € (Vj. -72,9 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns verminderte sich zum 31. Dezember 2025 um 2,5% bzw. 31,7 Mio. € auf insgesamt 1.240,6 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2024 (1.272,3 Mio. €).

Auf der Aktivseite verringerte sich der Bestand der langfristigen Vermögenswerte um 4,0 Mio. €. Wesentlichen Anteil hieran hatte der Rückgang der Renditeimmobilien um

8,0 Mio. € auf 105,3 Mio. €, der insbesondere auf die Umgliederung der Renditeimmobilie Eschborn in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte zurückzuführen ist. Demgegenüber stiegen die unter den sonstigen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Darlehensforderungen um 4,2 Mio. € auf 89,3 Mio. €.

Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich im Berichtszeitraum um 27,7 Mio. € auf 1.034,2 Mio. €. Maßgeblich hierfür war der Rückgang der Vorräte um 97,3 Mio. € auf 797,5 Mio. €. Dieser resultierte insbesondere aus dem Abgang der im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Köln Deutz veräußerten Gesellschaften, wodurch sich das Vorratsvermögen um 141,1 Mio. € reduzierte. Gegenläufig wirkten Zugänge aus fortschreitenden Bauaktivitäten einschließlich aktivierter Bauzeitinsen in Höhe von insgesamt 78,0 Mio. €. Darüber hinaus wurden aufgrund gesunkener Nettoveräußerungswerte Wertberichtigungen von 13,7 Mio. € erfasst. Weitere Abgänge von 25,4 Mio. € entfielen auf den Verkauf von Vorratsimmobilien, insbesondere im Zusammenhang mit dem Baufeld 10 der Projektentwicklung SoHo Mannheim.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 64,3 Mio. € auf 66,9 Mio. € aufgrund von Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf der Gesellschaften der Projektentwicklung Köln Deutz. Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich im Geschäftsjahr 2025 um 5,1 Mio. € auf 18,8 Mio. € aufgrund von Zinserträgen und aufgrund von Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf der Gesellschaften der Projektentwicklung Köln Deutz. Zudem wurden zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen in Höhe von 8,5 Mio. € vorgenommen. Durch den Verkauf der Renditeimmobilie Halbergmoos und die Umgliederung der Renditeimmobilie Eschborn reduzierten sich die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte um 5,2 Mio. € auf 74,4 Mio. €.

Die liquiden Mittel bewegten sich mit einem Anstieg von 3,7 Mio. € auf 13,8 Mio. € über dem Vorjahresniveau.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum 31. Dezember 2025 bei 336,6 Mio. € (Vj. 180,8 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 234,3 Mio. € (Vj. 143,7 Mio. €) entfiel. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 90,6 Mio. € erklärt sich vor allem durch die im Geschäftsjahr erfolgte Umgliederung von dem kurz- in den langfristigen Bereich vor allem aufgrund der fortgeschriebenen Fristigkeiten in Folge von umgesetzten Finanzierungsprolongationen. Weitere Prolongationen wirkten sich auch im Bereich der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aus. Hier wurden Umgliederungen von dem kurz- in den langfristigen Bereich in Höhe von 49,1 Mio. € vorgenommen. Die Veränderung der sonstigen Rückstellungen resultiert im Wesentlichen aus einer Umgliederung von 14,4 Mio. € in den langfristigen Bereich. Außerdem erhöhten sich die passiv latenten Steuern um 1,7 Mio. € auf 38,4 Mio. €.



Die kurzfristigen Schulden betrugen zum 31. Dezember 2025 insgesamt 711,6 Mio. € (Vj. 1.021,2 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 652,1 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Vj. 883,2 Mio. €). Der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten gegenüber dem Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Restrukturierung der Finanzierungen der Projektentwicklung Borussia Köln, die Veräußerung der Projektentwicklung Köln Deutz einschließlich der Übertragung von Finanzverbindlichkeiten in Form von Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen sowie auf Laufzeitverlängerungen bestehender Finanzierungen zurückzuführen. Im Rahmen der Restrukturierung der Junior-Finanzierung wurde ein substanzielles Modifikationsergebnis in Höhe von 142,6 Mio. € erfasst. Daneben führte der Abgang der im Rahmen der Köln-Deutz-Transaktion übertragenen Finanzverbindlichkeiten zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um 60,8 Mio. €. Gleichzeitig entstand aus der Bewertung der übertragenen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert ein Ertrag in Höhe von 12,2 Mio. €. Gegenläufig erhöhten Neuaufnahmen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 74,7 Mio. € die Verbindlichkeiten, während Rückzahlungen in Höhe von 33,3 Mio. € geleistet wurden.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 46,2 Mio. € auf 41,8 Mio. € ist vor allem auf Prolongationen und die daraus resultierende Umgliederung in den langfristigen Bereich zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Rückstellungen für Prozesskostenrisiken in Höhe von 3,5 Mio. € gebildet. Aufgrund der zum Bilanzstichtag aktualisierten Einschätzung des erwarteten Erfüllungszeitpunkts erfolgte eine Umgliederung in den langfristigen Bereich, sodass sich die Rückstellungen zum Bilanzstichtag auf 0,3 Mio. € beliefen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2025 auf 192,4 Mio. € (Vj. 70,2 Mio. €). Der deutliche Anstieg ist vor allem auf das positive Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 5,5% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 15,5% aufgrund des gestiegenen Konzernergebnisses.

2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2025 getätigten Ein- und Auszahlungen führten insgesamt zu einem Anstieg der Zahlungsmittelbestände zum 31. Dezember 2025. Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte dabei durch den positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit infolge von Einzahlungen aus der Veräußerung von konsolidierten Unternehmen sowie durch den positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, resultierend aus den die Rückzahlungen übersteigenden Neuaufnahmen von Finanzverbindlichkeiten, kompensiert werden.

Die Liquiditätslage stabilisierte sich im Geschäftsjahr 2025 durch die Reduzierung von Finanzverbindlichkeiten durch Forderungsverzichte, Verrechnungen und Zuflüssen im Rahmen von Anteilsverkäufen und Projektfortschritten. Dennoch bleibt

die Liquiditätslage durch ausgebliebene Zahlungseingänge aus Darlehensforderungen weiterhin angespannt. Die GATEWAY ist daher in Einzelfällen mit Stundungsanträgen auf Gläubiger zugegangen und konnte Ratenvereinbarungen verhandeln und somit ihre Zahlungsverpflichtungen erfüllen.

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

—

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-52.905	-23.380
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	15.140	12.168
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	41.416	13.270
Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	3.651	2.058
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	13.830	10.179

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf -52,9 Mio. € (Vj. -23,4 Mio. €) und reduzierte sich damit um 29,5 Mio. €. Der höhere Mittelabfluss resultierte im Wesentlichen aus einer deutlich höheren zahlungswirksamen Ausweitung des Vorratsvermögens infolge von Bauaktivitäten, die sich im Berichtsjahr auf 56,4 Mio. € (Vj. 25,6 Mio. €) belief. Im Vorjahr führte zudem der Verkauf der Projektentwicklung Hamburg Seevestraße noch zu einem Mittelzufluss von 35,1 Mio. €.

Gegenläufig wirkten auch zahlungswirksame Veränderungen bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Während im Berichtsjahr Zuflüsse aus der Erhöhung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen von 4,3 Mio. € erzielt wurden, ergaben sich im Vorjahreszeitraum Rückzahlungen projektbezogener Posten von -15,7 Mio. € im Zusammenhang mit Bauaktivitäten.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 15,1 Mio. € (Vj. 12,2 Mio. €) beinhaltete im Wesentlichen Einzahlungen aus der Veräußerung der konsolidierten Gesellschaften der Projektentwicklung Köln Deutz in Höhe von 16,7 Mio. €. Für Investitionen in Renditeimmobilien flossen im Geschäftsjahr 2025 insgesamt -1,5 Mio. € ab. Im Vorjahr wurden Einzahlungen aus Abgängen von Renditeimmobilie von 34,8 Mio. € und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von 6,8 Mio. € erzielt. Gegenläufig wirkten sich im Vorjahr Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien von 28,9 Mio. € aus.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2025 auf 41,4 Mio. € (Vj. 13,3 Mio. €). Er resultierte im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Aufnahme von Fi-



nanzkredit in Höhe von 74,7 Mio. € (Vj. 111,1 Mio. €) sowie Rückzahlungen von Finanzkrediten in Höhe von 33,3 Mio. € (Vj. 97,6 Mio. €).

Die aufgenommenen Kreditmittel dienen vor allem der Finanzierung der fortschreitenden Bauaktivitäten für die Berliner Projekte des Segments Gewerbeimmobilienentwicklung. Im Vorjahr wurden auch Mittel schwerpunktmäßig für Bauaktivitäten für die Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ verwendet.

Die Darlehen sind sowohl fest als auch variabel verzinst. Die fest verzinslichen Darlehen haben einen Zinssatz zwischen 2,40% (Vj. 2,40%) und 20,0% (Vj. 20,0%) und gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

Insgesamt betrug der Nettozufluss aufgrund der beschriebenen Cashflows im Geschäftsjahr 3,6 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 13,8 Mio. € anstiegen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 hatten die liquiden Mittel 10,2 Mio. € betragen. Neben der freien Liquidität bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 58,8 Mio. € (31. Dezember 2024: 66,2 Mio. €).

Zum 31. Dezember 2025 bestanden Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien. Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Bürgschaften (Vj. 3,6 Mio. €) in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme der bestehenden Bürgschaften und Garantien wird auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als grundsätzlich unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe 7.2.

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.

Diese Risiken ergeben sich aus möglichen Veränderungen der gesellschaftlichen, politischen, rechtlichen, wirtschaftlichen und technischen Rahmenbedingungen. GATEWAY sieht im Rahmen ihres Risiko- und Chancenmanagements in Ver-

änderungen 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 allgemeinerwirtschaftlicher und konjunktureller Entwicklungen und zum anderen branchenspezifischer Entwicklungen innerhalb der Immobilienwirtschaft zuordnen. Derartige Risiken können durch das Unternehmen selbst nicht beeinflusst werden und sind vielmehr auf politische und wirtschaftliche Entwicklungen im globalen und nationalen Rahmen zurückzuführen. Die Entwicklung der Inflation, der Zinsen, des Einkommens und der Kaufkraft der Bevölkerung sowie Veränderungen der rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen und des Verhältnisses von Angebot und Nachfrage an den für GATEWAY relevanten Immobilienmärkten können Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben. Ebenso können unvorhergesehene Ereignisse Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben.

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

3.2.1 IMMOBILIENSPEZIFISCHE RISIKEN

Erkennen von Risiken bei Ankauf

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Wohnimmobilien in 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 Verkaufs-transaktionen nicht zustande, können daraus für die Gesellschaft einerseits nicht geplante Folgekosten und andererseits Ausfälle geplanter Erträge resultieren. Im Falle des Nichtzustandekommens geplanter Ankäufe von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten kann sich zudem das Ertragspotenzial der Gesellschaft reduzieren.

Im Zusammenhang mit Kaufverträgen können Risiken entstehen, wenn vertragliche Verpflichtungen nicht eingehalten werden oder es zu Forderungsausfällen kommt, die wiederum Kosten für die Rückabwicklung der betreffenden Verträge sowie Zinsschäden aufgrund verspäteter Liquiditätszugänge nach sich ziehen können. Zudem können beim Ankauf von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten Risiken auftreten, wenn verdeckte Mängel der erworbenen Objekte vor dem Erwerb nicht erkannt wurden und dadurch Mehraufwendungen entstehen oder wenn der Ankauf nicht zustande kommt und das Unternehmen die bis dahin während des Ankaufsprozesses entstandenen Kosten zu tragen hat.

Vor dem Hintergrund der unverändert schwierigen Marktbedingungen für die Immobilienprojektentwicklung ist es möglich, dass sich geplante Transaktionen verzögern oder nicht in der vorgesehenen Weise abgewickelt werden können. Hierdurch kann es dazu kommen, dass geplante Erträge entfallen oder erst zu einem späteren Zeitpunkt als erwartet realisiert werden können. Um Transaktionsrisiken zu vermeiden bzw. zu minimieren, hat GATEWAY interne Regeln für die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen im Zuge von Immobilienakquisitionen sowie detaillierte 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 Genehmigungs-

verfahren 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 UNTERNEHMENSSEZIFISCHE RISIKEN

Finanzierungsrisiko

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

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



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

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

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 652.115 Tsd. € (Vj. 883.206 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Diese Finanzierungen können in die folgenden Immobilien Kategorien unterteilt werden:

Projekt	Immobilie	Status	Betrag (in Tsd. €)
Berlin	Storkower Str./Revaler Str. (3 Objekte)	Fertiggestellt in Vermietung.	312.624
Dresden	Dresden Blüherpark (3 Objekte)	In Planung und ein Objekt in Vermietung.	99.959
Köln	Borussia Köln	Verkauft, Finanzierung wird abgelöst.	52.142
Chemnitz	Chemnitz	In Planung.	4.023
Mannheim	Baufeld Süd	In Planung, mit verlängerter Refinanzierung in 2026 bis 12/2027 und Verzicht von 13,8 Mio. €.	53.884
Berlin/ Augsburg	Heinersdorf/ Augsburg	In Planung, Prolongationen im Dezember 2026 anstehend.	76.160
Gateway Real Estate AG	Keine	Unternehmensanleihe wurde auf 13,0 Mio. € reduziert und verlängert bis 09/2027.	43.905
Gateway Real Estate AG	Keine	Schuldscheindarlehen wurde bis Ende 2026 prolongiert.	7.134
Gateway Real Estate AG	Keine	Sonstiges	400
Sonstiges	Sonstige	Sonstiges	1.884
Summe			652.115

Für einen Teil dieser verbleibenden Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen vereinbart werden. Von den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag konnten bis zum Aufstellungszeitpunkt 150 Mio. € über das Jahr 2026 hinaus verlängert oder getilgt werden. Für die übrigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon

aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte stellt sich 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 Entkonsolidierungsergebnis aus der Transaktion beträgt –314 Tsd. €. Darüber hinaus führte die Verrechnung von gegen die Gateway Real Estate AG gerichteten Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen im Rahmen der Kaufpreisstruktur zu einem im Finanzergebnis erfassten Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen Gateway in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und Unternehmensanleihen (32.984 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten der Gateway Real Estate AG. Der verbleibende Kaufpreisanteil von 3.000 Tsd. € ist im Geschäftsjahr 2026 zahlbar. Die erfolgswirksame Erfassung des Veräußerungsvorgangs erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2025. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Anhangangabe 2.3. C. Veränderung des Konsolidierungskreises.

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



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

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

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

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

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

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

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

gebnis in Höhe von 142.631 Tsd. €. Die verbleibende Junior-Finanzierung sowie die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

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

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

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

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

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

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



Projektentwicklung SoHo Mannheim:

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

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

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

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

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

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

Die Gateway Real Estate AG hat im Zusammenhang mit der Ankauffinanzierung eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie für nicht gezahlte Zinsen sowie für einen etwaigen 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 erfolgreichen Umsetzung der geplanten Transaktio-

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

Bestandsimmobilie Augsburg:

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

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

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

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

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

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

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



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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 40.000 Tsd. € sowie 89,9% der Geschäftsanteile an der objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

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

Berliner Projektentwicklungen:

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

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

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

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

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

Aktuelle Liquiditätssituation und Entwicklung:

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

Zusammenfassung:

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Konzern seine Finanzierungsstruktur im Geschäftsjahr 2025 deutlich stabilisieren. Wesentliche Finanzierungen wurden prolongiert oder restrukturiert; darüber hinaus konnten einzelne Verbindlichkeiten durch Projektveräußerungen sowie vereinbarte Forderungsverzichte reduziert werden. Dadurch hat sich die kurzfristige Refinanzierungssituation gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

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

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

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



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

Liquiditätsrisiko

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

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

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

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

Tax Compliance

Steuerliche Risiken können zum einen daraus resultieren, dass steuerlich relevante Sachverhalte unberücksichtigt geblieben oder fehlerhafte Steuerunterlagen eingereicht worden sind, zum anderen können sie das Ergebnis von Änderungen in der Steuergesetzgebung sein. Daraus können sich für die Ge-

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

Risiken aus Publikationspflichten und Insiderverhalten

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

Regulatorische Risiken

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

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



Personalrisiko

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

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

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

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

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

Zur Beilegung dieses Rechtsstreits hat die Gesellschaft im Januar 2026 mit der Klägerin eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung abgeschlossen, die am 30. März 2026 geändert wurde. Maßgeblich ist die geänderte Fassung. Mit deren Wirksamwerden wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet; zugleich wurden die in erster Instanz zugesprochenen Ansprüche abschließend geregelt. Die ge-

änderte Vergleichsvereinbarung sieht vor, dass die aus dem Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin in Höhe von 15.460 Tsd. € an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr.

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

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

Reputationsrisiko

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

IT-Risiko

Im Rahmen der Geschäftstätigkeit und der Unternehmenssteuerung von GATEWAY spielen die Nutzung von IT-Systemen und die Verarbeitung von Daten eine zentrale Rolle. Es besteht das Risiko, dass durch Anwendungsfehler oder externe Einwirkungen Datenbestände beschädigt werden oder verloren gehen und IT-Systeme nicht in der vorgesehenen Weise nutzbar sind. Die potenzielle Schadenshöhe des Risikos vor Durchführung von Maßnahmen wird als sehr hoch, der Eintritt dessen jedoch als unwahrscheinlich eingestuft.

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

3.2.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der Vorstand der GATEWAY sieht derzeit in den Bereichen Finanzierungen und Liquidität den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit gefährdende Einflüsse und schätzt die Risikolage als wesentlich ein. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns ge-



neriert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt, realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet. Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

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

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

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

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

3.2.4 CHANCENBERICHT

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

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

Bei der Akquisition neuer Grundstücke kann GATEWAY von seinem etablierten Marktzugang sowie der langjährigen Erfahrung des Managements und der operativen Einheiten profitieren. In dem weiterhin herausfordernden Marktumfeld eröffnen sich hierbei selektive Chancen, geeignete Entwicklungsgrundstücke unter verbesserten wirtschaftlichen Rahmenbedingungen zu identifizieren und zu sichern.

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



4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2025

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

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

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

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

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2026

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

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

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

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

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

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



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

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

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

Am Arbeitsmarkt wird sich die gesamtwirtschaftliche Erholung erst mit Verzögerung zeigen. Für 2026 prognostizieren die Institute einen erneuten Rückgang der Erwerbstätigkeit um jahresdurchschnittlich 100.000 Personen. Im Jahr 2027 dürfte dann aber ein Beschäftigungsanstieg um 42.000 Personen erfolgen. Die Zahl der Arbeitslosen wird im Jahr 2026 um 54.000 zunehmen und die Arbeitslosenquote auf 6,4% steigen. Im folgenden Jahr gehen die Institute aber von einem Rückgang der Arbeitslosenzahl um 66.000 Personen aus. Die Arbeitslosenquote dürfte dann auf 6,2% sinken.

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

mit 1,0 Mrd. € gefördert. 2027 werden dafür 1,2 Mrd. €, im Jahr 2028 1,4 Mrd. € und 2029 1,58 Mrd. € im Haushalt eingeplant.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

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

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

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

Destatis prognostiziert, dass bis zum Jahr 2040 die Zahl der privaten Haushalte in Deutschland auf 42,6 Mio. steigen wird. Dabei setzt sich der Trend zu kleineren Haushalten fort, schwächt sich aber ab. Zu den Ursachen gehören unter anderem der Rückgang bei den Eheschließungen und Geburten, die zunehmenden Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen, die fortschreitende demografische Alterung verbunden mit der Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung älterer Menschen, die länger einen eigenständigen Haushalt führen können, und steigende Anforderungen an berufliche



Mobilität, die den Trend zu kleineren Haushalten fördert. Nach der Trendvariante der Haushaltsvorausberechnung 2020 wird zwischen 2018 und 2040 die Zahl der Einpersonenhaushalte von 17,3 Mio. auf voraussichtlich 19,3 Mio. und die Zahl der Haushalte mit zwei Personen von 14,0 Mio. auf voraussichtlich 14,1 Mio. steigen. Demgegenüber wird die Zahl der Haushalte mit drei oder mehr Mitgliedern von 10,1 Mio. auf 9,2 Mio. sinken.

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Der deutsche Investmentmarkt ist dynamisch in das Jahr 2026 gestartet. BNP Paribas Real Estate zufolge summierte sich im ersten Quartal 2026 das Transaktionsvolumen auf rund 6,9 Mrd. € (Q1 2025: 5,9 Mrd. €) und übertraf damit das Volumen des Vorjahresquartals um etwa 16%. Dabei wurden erstmals seit 2022 wieder mehr als 300 Transaktionen in den ersten drei Monaten eines Jahres gezählt. Die seit Ende Februar 2026 erfolgte Zuspitzung des Konflikts im Nahen Osten spiegelte sich im Transaktionsgeschehen des ersten Quartals aus Sicht von BNP Paribas Real Estate nicht wider.

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

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

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

Büroimmobilienmarkt

Der Flächenumsatz in den größten deutschen Büromärkten Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig und München ist mit einem Dämpfer ins Jahr 2026 gestartet. Darin spiegelt sich das herausfordernde konjunkturelle Umfeld wider. Im ersten Quartal wurden nach Erhebungen von BNP Paribas Real Estate 603.000 qm vermietet.

Gegenüber den ersten drei Monaten des Vorjahres mit 704.000 qm ist das ein Minus von 14%. Von dieser Entwicklung setzten sich Berlin und München ab.

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

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

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

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

Wohnimmobilienmarkt

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

Dadurch können Städte und Gemeinden auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten und Wohnungsbauanträge nach einer dreimonatigen Prüfung durch die Gemeinde zugelassen werden. Darüber hinaus gelten Bauanträge nach drei Monaten als genehmigt, wenn die Behörde in dieser Zeit den



Antrag nicht ausdrücklich ablehnt. Die Sonderregelung soll es Bauherren erleichtern, Wohnungen neu zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude.

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

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

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

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

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

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

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

4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

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

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

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



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

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

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken, Liquiditätsrisiken und Finanzierungsrisiken sind vor dem Hintergrund der aktuell herausfordernden Marktlage als hoch eingeschätzt. Entsprechende Maßnahmen wurden durch den Vorstand ergriffen.

KAPITALMANAGEMENT

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

ZINSÄNDERUNGSRISSKO

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

AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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



tragsparteien ein und falls angemessen unter Einholung von Sicherheiten, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Besondere Ausfallrisiken, die in der Regel bei wesentlichen Forderungen aus Immobilien- und Beteiligungsverkäufen sowie bei Maklerprovisionen gegenüber institutionellen Anlegern entstehen, werden separat betrachtet.

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

Durch die weiterhin anhaltend hohe Inflation und den von den Zentralbanken eingeleiteten Pfad von Zinserhöhungsschritten bestehen die Marktturbulenzen insbesondere bei Projektentwicklern weiter fort, in deren Folge es auch weiterhin zu Insolvenzen von Projektentwicklern gekommen ist. Dem Vorstand liegen objektivierte Indikatoren für Wertminderungen einzelner und wesentlicher sonstiger finanzieller 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. Wir verweisen auf Anhangangabe 3.6.

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

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

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

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

FINANZIERUNGSRISIKO

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

Ebenso ist bei auslaufenden Krediten, insbesondere im Rahmen der Immobilienfinanzierung, die zum Teil nur kurzfristig erfolgt und regelmäßig prolongiert werden muss, eine Verlängerung bzw. Refinanzierung dieser Darlehen nötig. In allen Fällen besteht das Risiko, dass eine Verlängerung nicht bzw. nicht zu diesen oder zu anderen Konditionen möglich ist. Die Eintrittswahrscheinlichkeiten für das Refinanzierungsrisiko und Marktrisiko werden als möglich bis wahrscheinlich eingestuft. Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2.



7. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gateway Real Estate AG betrug zum 31. Dezember 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 ent-



sprechender 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.

KONZERN ABSCHLUSS

- 61 — Konzernbilanz
- 63 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 64 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 65 — Konzernkapitalflussrechnung

- 66 — Konzernanhang
 - 66 — Berichtendes Unternehmen
 - 66 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - 81 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
 - 94 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen
und Annahmen bei der Bilanzierung
 - 96 — Segmentberichterstattung
 - 99 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
 - 118 — Sonstige Angaben

- 131 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter

- 132 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2025

KONZERNBILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2025

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	0	0
Sachanlagen	6.2	0	0
Renditeimmobilien	6.3	105.300	113.300
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	0	0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	0	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	89.259	85.027
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte		0	
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13	11.776	12.057
		206.335	210.384
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.5	797.475	894.739
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	66.941	2.677
Laufende Ertragsteuerforderungen		79	135
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	18.759	13.691
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	62.764	60.913
Liquide Mittel	6.7	13.830	10.179
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.8	74.400	79.580
		1.034.248	1.061.914
		1.240.583	1.272.298



PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.9	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.9	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.9	416.701	285.973
Nicht beherrschende Anteile	6.9	-21.935	-13.396
		192.399	70.210
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	234.332	143.667
Sonstige langfristige Rückstellungen	6.10	14.375	0
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	336	431
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	49.109	0
Latente Ertragsteuerschulden	6.13	38.443	36.741
		336.595	180.839
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.10	341	20.035
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	652.115	883.206
Laufende Ertragsteuerschulden		5.327	6.581
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	41.846	88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	5.173	7.159
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	6.787	5.629
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	6.8	0	10.600
		711.589	1.021.249
		1.240.583	1.272.298



KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

		2025	2024
in Tsd. €	Anhang	Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	6.14	43.539	100.475
Bestandsveränderungen	6.15	52.587	27.230
Sonstige betriebliche Erträge	6.18	26.963	22.509
Gesamtleistung		123.089	150.214
Materialaufwand	6.16	-69.989	-119.694
Personalaufwand	6.17	-6.457	-4.732
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.3/6.8	-147	-20.204
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.1/6.2	-70	-42
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.18	-24.372	-78.410
Betriebsergebnis		22.054	-72.868
Zinserträge	6.19	10.720	12.354
Zinsaufwendungen	6.19	-60.653	-76.713
Übriges Finanzergebnis		150.533	10
Finanzergebnis		100.600	-64.349
Ergebnis vor Ertragsteuern		122.654	-137.217
Ertragsteuern	6.20	-3.110	1.141
Konzernergebnis		119.544	-138.358
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		119.544	-138.358
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.1	130.728	-122.388
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-11.184	-15.970
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	7.1	0,64	-0,74
Ergebnis je Aktie (verwässert)		0,64	-0,74



KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis	Gesamt		
Stand 01.01.2024		186.764	-389.131	408.361	205.994	7.901	213.895
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	-122.388	-122.388	-15.970	-138.358
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	0	0	-5.327	-5.327
Stand 01.01.2025		186.764	-389.131	285.973	83.606	-13.396	70.210
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	130.728	130.728	-11.184	119.544
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	0	0	2.645	2.645
Stand 31.12.2025		186.764	-389.131	416.701	214.334	-21.935	192.399



KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

in Tsd. €	Anhang	31.12.2025	31.12.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		119.544	-138.358
Anpassungen			
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	147	20.204
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	0	90
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-2.704	10
Wertaufholungen		-6.701	-10.148
Wertminderungen (Impairments)		16.525	89.187
Steueraufwendungen		3.110	1.141
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		1	3.516
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		1.289	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen		-100.600	64.359
Veränderungen bei:			
Vorräte		-56.426	-25.558
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-2.226	-1.778
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		7.297	949
Nicht finanzielle Vermögenswerte		-1.855	1.694
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		4.268	-15.748
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		1.160	3.915
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-5.318	16.151
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-4.786	-2.346
Gezahlte Zinsen		-22.252	-28.374
Erhaltene Ertragsteuern		108	131
Gezahlte Ertragsteuern		-3.488	-2.417
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-52.905	-23.380
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien		0	41.599
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-1.547	-28.871
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand		0	4.784
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		0	-5
Erwerb von Sachanlagen		-17	-13
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		0	-5.326
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		16.704	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		15.140	12.168
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		74.717	111.054
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-22	-160
Rückzahlungen von Darlehen		-33.279	-97.624
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		41.416	13.270
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		3.651	2.058
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		13.830	10.179



KONZERNANHANG

DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € (zum 31. Dezember 2025) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 31. Dezember 2025) inklusive der gesicherten Pipeline 3,3 Mrd. €.

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

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

Der Konzernabschluss wurde am 14. Juli 2026 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 14. Juli 2026 zur Offenlegung genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2025 wurde nach den zum 31. Dezember 2025 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS, einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die handelsrechtlichen Vorgaben nach §315e Abs. 1 HGB berücksichtigt worden.

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

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

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

Die Bewertung geht weiterhin von der Prämisse der Unternehmensfortführung aus.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 652.115 Tsd. € (Vj. 883.206 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Für einen Teil dieser verbleibenden Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen vereinbart werden. Von den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag konnten bis zum Aufstellungszeitpunkt 150 Mio. € über das Jahr 2026 hinaus verlängert oder getilgt werden. Für die übrigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.



Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Einzelne Ausführungen zu den jeweiligen Finanzierungen sind unter den Kapiteln 3.7 sowie 8.8 aufgeführt.

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

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

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

Standard	Inhalt
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit

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

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

Das International Accounting Standards Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen der Klassifizierung und Bewertung von Finanzinstrumenten, um Fragen zu behandeln, die während der Überprüfung nach der Einführung der Klassifizierungs- und Bewertungsvorschriften von IFRS 9 Finanzinstrumente identifiziert wurden.	01.01.2026
IFRS 18	Neuer Standard. Darstellung und Angaben im Jahresabschluss. IFRS 18 enthält für alle Unternehmen, die die IFRS anwenden, Anforderungen an die Darstellung und Offenlegung von Informationen in Abschlüssen. IFRS 18 ersetzt IAS 1 Darstellung des Abschlusses.	01.01.2027
IFRS 19	Neuer Standard. Tochtergesellschaften ohne Offenlegungspflicht. IFRS 19 legt reduzierte Angabevorschriften fest, die ein in Frage kommendes Unternehmen anstelle der Angabevorschriften in anderen IFRS-Rechnungslegungsstandards anwenden darf.	01.01.2027
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
keine		

Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmals verpflichtend sind. Die Auswirkungen der bereits in EU-Recht aufgenommenen, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards sowie der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen werden derzeit noch geprüft. Bislang erwartet die Gesellschaft in Bezug auf IFRS 9 und IFRS 7, IFRS 19 sowie für IAS 21 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Änderung des IFRS 18 führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Gewinn und Verlustrechnung

einschließlich einer Kategorisierung der Aufwendungen und Erträge in operative, investierende und finanzierende Aktivitäten sowie zu neuen verpflichtenden Angaben zu Management Performance Measures. Das Unternehmen erwartet keine Auswirkungen auf das Periodenergebnis, jedoch wesentliche Änderungen der Darstellung und Ausweislogik. Eine quantitative Auswirkung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich geschätzt werden. Die Implementierung erfordert Anpassungen der Reporting Systeme und Prozesse.



2.3 GRUNDLAGEN DER KONSOLIDIERUNG

A. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

i. Unternehmenserwerbe

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

ii. Tochterunternehmen

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

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

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

iii. Nicht beherrschende Anteile

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

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

iv. Verlust der Beherrschung

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

v. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Assoziierte Unternehmen sind solche Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss nehmen kann, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn der GATEWAY direkt oder indirekt ein Stimmrechtsanteil von mindestens 20% oder mehr zuweist. Assoziierte Unternehmen werden grundsätzlich unter der Anwendung der Equity-Methode bilanziert und bei Erwerb mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

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



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

vi. Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis der GATEWAY umfasste in der Berichtsperiode 2025 neben der Gateway Real Estate AG 69 (Vj. 76) Tochterunternehmen. Davon haben 67 (Vj. 72) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 0 (Vj. 4) im Ausland.

Zum 31. Dezember 2025 war ein (Vj. 1) assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen.

Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 7.4.

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

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

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

C. VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz einschließlich zugehöriger Darlehensforderungen am 23. Dezember 2025 im Wege eines Share Deals veräußert. In diesem Zusammenhang wurden die Gesellschaften Borussia Köln DQ 6–8 UG sowie Borussia Köln DQ 16–19 UG entkonsolidiert. Das Entkonsolidierungsergebnis aus der Transaktion beträgt –314 Tsd. €.

Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen die Gateway Real Estate AG in Form von Schuldscheindarlehen in Höhe von 36.222 Tsd. € sowie Unternehmensanleihen in Höhe von 31.932 Tsd. € abgetreten und darüber hinaus Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € im Geschäftsjahr 2025 übertragen. Zusätzlich hat sich der Erwerber verpflichtet, Verbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG in Höhe von 65.789 Tsd. € zu tilgen. Darüber hinaus besteht ein Anspruch auf Erstattung von Erschließungskosten in Höhe von 12.335 Tsd. €, dem korrespondierende Verpflichtungen zur Durchführung der Erschließungsmaßnahmen gegenüberstehen.

Die Abtretung der Ansprüche führte auf Ebene der Gateway Real Estate AG zu einer entsprechenden Verringerung der Finanzverbindlichkeiten durch Verrechnung. Der verbleibende Kaufpreisanteil von 3.000 Tsd. € ist im Geschäftsjahr 2026 zahlbar.

Bei der Übertragung des Nettovermögens gegen den Verzicht von Ansprüchen seitens des Erwerbers handelt es sich um einen Tausch der auf der Basis von beizulegenden Zeitwerten zu bilanzieren ist. Bei dem vorliegenden Tausch wurden die abgehenden Verbindlichkeiten mit einem beizulegenden Zeitwert in Höhe von 80% des Buchwertes angesetzt. Die führte zu einem entsprechenden Finanzergebnis in Höhe von 12.233 Tsd. €. Auf der anderen Seite führte der Tausch zu einem faktischen Verkaufspreis der Grundstücke in Höhe von 141.265 Tsd. €.

Mit dem Abgang der Projektentwicklungsgesellschaften verringerte sich das Vorratsvermögen um 140.027 Tsd. €. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen erhöhten sich um 65.789 Tsd. €. Diese resultieren aus dem Anspruch der Gateway Real Estate AG auf Tilgung von Verbindlichkeiten durch den Erwerber im Rahmen der Transaktion. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um 1.383 Tsd. €. Die mit den entkonsolidierten Gesellschaften abgegangenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich auf 1 Tsd. €.

Verkauf der Anteile an der muc Airport Living GmbH

Am 29. Juli 2025 veräußerte die Gateway Real Estate AG 89,9% der Anteile an der muc Airport Living GmbH zu einem Kaufpreis von insgesamt 20 Tsd. €. Zudem wurden Gesellschafterdarlehensforderungen zu einem Kaufpreis von 1,5 Mio. € übertragen. Das Entkonsolidierungsergebnis beträgt –718 Tsd. €. Im Zuge der Transaktion wurde die bestehende Fremdfinanzierung refinanziert und das zugunsten der Finanzierungs-



partner bestehende Patronat aufgehoben. Das Closing und der wirtschaftliche Übergang erfolgten am 29. Juli 2025. Mit dem Abgang der Gesellschaft kommt es zu einer Reduktion der zur Veräußerung gehaltenen langfristige Vermögenswerte in Höhe von 14.580 Tsd. €. Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten reduzieren sich um 22.276 Tsd. €. Die mit der entkonsolidierten Gesellschaft abgegangenen Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente beliefen sich auf 315 Tsd. €.

Vollständige Rückgabe der Fondsanteile SoHo Mannheim

Mit Wirkung vom 26. September 2025 wurden sämtliche Fondsanteile, die der Konzern im Zusammenhang mit der Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ hielt, vollständig zurückgeführt. Das Fondsvermögen ist damit vollständig aufgelöst und es besteht keine Konsolidierungspflicht mehr. Die Konsolidierung war im Geschäftsjahr 2023 erforderlich, da der Konzern aufgrund der Zeichnung von Fondsanteilen einen beherrschenden Einfluss auf die Projektgesellschaft ausübte. Grundlage hierfür waren Mehrheitsverhältnisse sowie vertragliche Regelungen. Aus der Konsolidierung ergaben sich keine ergebniswirksamen Effekte. Das Projektgrundstück wurde bereits im Jahr 2023 im Rahmen eines Forward Sales veräußert (Kaufvertrag am 12. Juni 2023, Closing am 15. August 2023). Aus dem Abgang der verbliebenen Vermögenswerte und Schulden resultierte im Geschäftsjahr 2025 ein Entkonsolidierungsergebnis von -257 Tsd. €.

2.4 FUNKTIONALE WÄHRUNG

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

2.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A. GESCHÄFTS- ODER FIRMENWERT

Der Geschäfts- oder Firmenwert ergibt sich aus dem Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmens über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen.

Der im Konzernabschluss in früheren Geschäftsjahren ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Geschäftsjahr 2023 vollständig wertberichtigt. Zum Bilanzstichtag sowie im Vorjahr besteht kein Geschäfts- oder Firmenwert mehr.

B. SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

2.6 SACHANLAGEN

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

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

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

2.7 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Immaterielle Vermögenswerte mit unbestimmter Nutzungsdauer sowie Vermögenswerte, die noch nicht in den betriebsbereiten Zustand versetzt wurden, werden mindestens einmal jährlich sowie bei Vorliegen von Anhaltspunkten für eine Wertminderung auf ihren erzielbaren Betrag überprüft. Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte mit bestimmter Nutzungsdauer werden nur dann auf Wertminderung geprüft, wenn entsprechende Ereignisse oder Indikatoren vorliegen.

Zur Beurteilung einer Wertminderung werden Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu zahlungsmittelgenerierenden Einheiten (ZGE) zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig identifizieren lassen. Die ZGE entsprechen grundsätzlich den einzelnen Projekten bzw. Immobilien.

Der erzielbare Betrag entspricht dem höheren Wert aus beizulegendem Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten und Nutzungswert. Letzterer ergibt sich aus den diskontierten künftigen Cashflows.

Ein Wertminderungsaufwand wird ergebniswirksam erfasst, soweit der Buchwert eines Vermögenswertes oder einer ZGE den erzielbaren Betrag übersteigt.



Nicht finanzielle Vermögenswerte, mit Ausnahme eines Geschäfts- oder Firmenwerts, werden zu jedem Abschlussstichtag auf mögliche Wertaufholungen überprüft. Zuschreibungen erfolgen maximal bis zu den fortgeführten Anschaffungskosten.

Der im Konzernabschluss in früheren Geschäftsjahren ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert wurde im Geschäftsjahr 2023 vollständig wertgemindert. Zum Bilanzstichtag sowie im Vorjahr besteht kein Geschäfts- oder Firmenwert mehr.

2.8 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

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

Unter den Renditeimmobilien werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind.

Bei Objekten, die teilweise zur Vermietung an Dritte und teilweise durch GATEWAY selbst genutzt werden, wird der selbst genutzte Teil separat in der Bilanz ausgewiesen, sofern eine Aufteilung rechtlich erfolgen kann und der Anteil nicht von unwesentlichem Umfang ist.

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

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

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

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

Sollte es nach dem Halten der Renditeimmobilien zu einem Verkauf kommen, werden diese in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ ausgewiesen, sofern eine Veräußerung in ihrem gegenwärtigen Zustand zu üblichen Bedingungen höchstwahrscheinlich ist. Die Renditeimmobilien werden dann mit dem vertraglich vereinbarten Verkaufspreis oder, falls dieser noch nicht vorliegt, auf Basis des beizulegenden Zeitwerts abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

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

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

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

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

2.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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



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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

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

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

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es im konkreten Einzelfall unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtungen vollstän-

dig an den Konzern zahlen kann, ohne dass dieser auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) zurückgreifen muss.

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

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

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

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

2.11 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Immobilien, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Die Entwicklung von Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand stellt grundsätzlich einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten von GATEWAY dar. Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentrieren sich dabei die Entwicklungsaktivitäten auf ausgewählte Metropolregionen in Deutschland.

Bei Entwicklungsprojekten beginnt der Entwicklungsprozess in der Regel mit dem Kauf der Immobilie. Häufig werden dabei auch Grundstücke ohne bestehendes oder mit einem von der Bebauungsabsicht abweichenden Baurecht erworben. In solchen Fällen ist es erforderlich, dass zunächst das öffentliche Planungsrecht, insbesondere der Bebauungsplan, angepasst wird, bevor eine bauliche Nutzung möglich ist. Daran schließt sich in der Regel eine Entmietungsphase an, in der bestehende Mietverhältnisse beendet werden, bevor schließlich die Bau- und Entwicklungsphase beginnt.



Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ werden Wohngebäude und Quartiere in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland (d.h. Berlin, Dresden, Köln etc.) entwickelt.

In der Bilanz werden die Vorratsimmobilien nach IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Der Nettoveräußerungswert wird dabei in einem retrograden Verfahren ermittelt, indem vom erwarteten Verkaufspreis die bis zum Verkauf noch erwarteten Baukosten sowie Vertriebskosten in Abzug gebracht werden. Neben den projektbezogenen zu erwartenden Bau- und Finanzierungskosten werden auf gutachterlicher Einschätzung basierende marktübliche Verkaufspreise herangezogen.

Die Herstellungskosten für die Immobilienentwicklungen umfassen die dem Entwicklungsprozess zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Sämtliche Kosten werden dabei über die Bestandsveränderung aktiviert.

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

Für diejenigen Vorratsimmobilien, deren Nettoveräußerungswert unter den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten liegt, wurden Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorgenommen.

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

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

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

2.12 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

2.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

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

2.14 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

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

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



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

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

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

2.15 FREMDKAPITALKOSTEN

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

In der aktuellen Berichtsperiode wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 23.421 Tsd. € (Vj. 48.883 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. Analog dem Vorjahr konnten die im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Fremdkapitalkosten der Herstellung direkt zugeordnet und aktiviert werden. Die vereinbarten Zinssätze lagen 2025 zwischen 0,0% und 13,0% und die Effektivzinsen zwischen 2,5% und 13,0% für die Darlehen gegenüber Dritten.

2.16 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

LAUFENDE STEUERN

Die laufenden Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Gesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten.

LATENTE STEUERN

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

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

Latente Steueransprüche werden nur in dem Umfang angesetzt, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, mit denen die steuerlichen Verlustvorträge, Steuerguthaben oder steuerlich abzugsfähigen temporären Differenzen verrechnet werden können. Daher werden im Konzernabschluss latente Ertragsteuerforderungen im Falle einer Verlusthistorie nur in dem Umfang bilanziert soweit latente Steuerschulden für die betreffende Gesellschaft bestehen oder soweit zum Bilanzstichtag überzeugende Beweise zur Verfügung stehen, dass die Gesellschaft künftig zu versteuerndes Einkommen z.B. in Form der Veräußerung einer Immobilie generieren wird.



2.17 ERTRAGSREALISATION

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

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

IFRS 15 definiert einen Vertrag als eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Verträge können schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis eines Unternehmens geschlossen werden. Unter bestimmten Umständen sind Verträge zusammenzufassen. Im zweiten Schritt identifiziert der Konzern die einzelnen Leistungsverpflichtungen. Grundsätzlich stellt eine Zusage immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Im dritten Schritt wird der Transaktionspreis bestimmt, der die Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Transaktionspreis der analysierten Verträge kann variable Komponenten beinhalten. Dies betrifft einerseits vertraglich vereinbarte Kaufpreisanpassungen bei Bauvorhaben vor allem durch Abweichungen von angenommenen Flächenrealisierungen und erzielbaren Mieterträgen. Andererseits haben Nebenkostenabrechnungen einen variablen Charakter. Grundsätzlich wird dieser auf Basis der Erwartungswertmethode ermittelt. Der Erwartungswert wird fortlaufend überprüft und korrigiert. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden und der Zahlung durch den Kunden überschreitet üblicherweise kein Jahr. Entsprechend wird die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst. In Schritt vier wird die Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen grundsätzlich im Verhältnis ihrer Einzelveräußerungspreise aufgeteilt. Ein geeigneter Nachweis für den Einzelveräußerungspreis ist der Preis, zu dem der Konzern das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat.

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

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

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

Bei der Einschaltung von Subunternehmern liegen die Kontrolle der zu erbringenden Subunternehmerleistungen sowie die Verantwortung gegenüber dem Endkunden bei GATEWAY. GATEWAY handelt hier als Prinzipal und weist die Umsatzerlöse brutto aus (d.h. ohne Abzug der eingekauften Subunternehmerleistungen).

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

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrunde liegenden Mietverträgen definiert und beinhaltet keine variablen Gegenleistungen oder Finanzierungskomponenten.



Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Erträge aus der Vermietung werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Im Gegensatz zu den Erlösen aus der Netto-Kaltniete, die als Leasingverhältnis nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15 fallen, stellen die Erlöse aus den Betriebskosten eine Nicht-Leasingkomponente dar und werden nach IFRS 15 bilanziert. Die Umsatzerlöse aus den Betriebskosten werden gemäß IFRS 15.35(a) zeitraumbezogen erfasst, da der Mieter den Nutzen aus den zugrunde liegenden Dienstleistungen gleichzeitig mit deren Erbringung durch den Vermieter erhält. Der Abrechnungsstatus der Betriebskosten hat keinen Einfluss auf die Umsatzrealisierung, sondern führt – abhängig vom Zeitpunkt der Abrechnung – zum Ausweis vertraglicher Vermögenswerte oder vertraglicher Verbindlichkeiten. Die Nebenkostenabrechnungen werden gemäß IFRS 15 brutto ausgewiesen, da GATEWAY die primäre Verantwortung für die Erfüllung der Leistungsverpflichtung trägt und als Prinzipal agiert.

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

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

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

Gemäß IFRS 15 weist die GATEWAY einen Vertragsvermögenswert aus, soweit zum Stichtag Leistungen aus Projektentwicklungen erbracht wurden, die gegenüber dem Kunden noch nicht fakturiert sind. Eine Vertragsverbindlichkeit ist auszuweisen, wenn der Kunde bereits Zahlungen geleistet oder anderweitig seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor der Konzern die Verfügungsgewalt über die vereinbarten Güter oder Dienstleistungen übertragen hat.

Im Einklang mit IFRS 15.117 erläutert der Konzern, dass die zeitliche Erfüllung der Leistungsverpflichtungen regelmäßig von der zeitlichen Abfolge der Zahlungen abweicht. Grundsätzlich werden für Projektentwicklungen Zahlungspläne vereinbart, nach denen der Umsatz schrittweise durch den Kunden beglichen wird. Die eigentliche Fakturierung erfolgt jedoch erst mit der Abnahme des Gebäudes und der Übertragung der Verfügungsgewalt auf den Käufer. Bis zu diesem Zeitpunkt können sich – abhängig vom Verhältnis zwischen den bereits erhaltenen Zahlungen des Kunden und dem Umfang der erbrachten Leistungen – entweder Vertragsvermögenswerte oder Vertragsverbindlichkeiten ergeben.

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

2.18 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

KURZFRISTIG FÄLLIGE LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

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

LEISTUNGEN AUS ANLASS DER BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSSES

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



2.19 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

a) Als Leasingnehmer

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

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

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

Die Leasingverbindlichkeit wird zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen abgezinst um den dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet. GATEWAY wendet in der Regel ihren Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz an. Dieser Grenzfremdkapitalzinssatz als risikoadjustierter Zinssatz wird laufzeit- und währungsspezifisch abgeleitet.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer geänderten Index- oder Zinssatzänderung erge-

ben, wenn GATEWAY ihre Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.

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

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

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

b) Als Leasinggeber

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

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

2.20 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNGEN

In Vorjahren hatte der Konzern noch Gewinnansprüche von Anteilen an Gesellschaften, an denen nicht beherrschende Anteilseigner beteiligt sind (Gateway Vierte GmbH, Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH). Bei diesen Gesellschaftsformen war aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte



der Anteil der nicht beherrschenden Anteile als Schuld zu bilanzieren.

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

2.21 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

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

Die im **Cashflow aus der Investitionstätigkeit** ausgewiesenen Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien in Höhe von 41.599 Tsd. € resultieren aus der im Mai 2024 veräußerten Bestandsimmobilie der Konzerngesellschaft Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH in Höhe von 6.800 Tsd. € und der S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 34.799 Tsd. €.

In der Zeile Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten sind Zahlungen für Zinsen in Höhe von 3 Tsd. € enthalten.

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

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN		
in Tsd. €	2025	2024
Bilanz zum 01. Januar	1.026.873	982.190
Einzahlung aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	74.717	100.454
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-33.301	-103.007
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeiten	41.416	-2.553
Veränderung aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	-13.500	0
Zinsaufwendungen	65.194	73.829
Gezahlte Zinsen	-22.252	-28.377
Ergebnis aus substanzialer Modifikation bzw. Abgang	-154.864	0
Ergebnis aus nicht substanzialer Modifikation	4.331	1.784
Abgang Finanzverbindlichkeiten ohne Ergebnisauswirkung im Finanzergebnis	-60.752	0
Gesamte sonstige Änderungen	181.842	47.236
Bilanz zum 31. Dezember	886.447	1.026.873

Das Modifikationsergebnis des Geschäftsjahres 2025 resultiert im Wesentlichen aus der Restrukturierung der Finanzierungen der Projektentwicklung Borussia Köln. Im Rahmen der Restrukturierung der Junior-Finanzierung wurde ein substanzielles Modifikationsergebnis in Höhe von 142.631 Tsd. € erfasst. Darüber hinaus führte die Anpassung der vertraglichen Bedingungen der Senior-Finanzierung zu einem nicht substanzialen Modifikationsergebnis in Höhe von -4.331 Tsd. €.

Daneben wirkten sich die Veräußerung der Projektentwicklung Köln Deutz und die damit verbundene Übertragung von Finanzverbindlichkeiten in Form von Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen auf die Überleitung der Finanzverbindlichkeiten aus. Der Abgang dieser Finanzverbindlichkeiten führte zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 60.752 Tsd. €. Gleichzeitig entstand aus der Bewertung der übertragenen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert ein im Finanzergebnis erfasster Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €. Sämtliche vorgenannten Effekte waren nicht zahlungswirksam und wurden daher in der Kapitalflussrechnung gesondert berücksichtigt. Im Vorjahr betraf das Modifikationsergebnis die Ankaufsfinanzierungen der Projektentwicklung Heinersdorf sowie der Bestandsimmobilie Augsburg in Höhe von -1.784 Tsd. €.



2.22 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

2.23 ZUWENDUNGEN DER ÖFFENTLICHEN HAND

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

Konkret werden Zuwendungen der öffentlichen Hand, deren wichtigste Bedingung der Kauf, der Bau oder die sonstige Anschaffung langfristiger Vermögenswerte ist, als eine aktivische Kürzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden keine Zuwendungen vereinbart. Die im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg gewährten und bereits in Vorjahren in Höhe von 35,0 Mio. € vollständig ausgezahlten Baukostenzuschüsse wurden als Kürzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst.



3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

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

3.2 KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur, um die Schuldentilgungsfähigkeit, die operative Liquidität sowie die Einhaltung regulatorischer Anforderungen sicherzustellen.

Ein wesentliches Ziel des Kapitalmanagements ist die Sicherstellung einer Eigenkapitalquote von mindestens 25% sowie die Einhaltung eines Verschuldungsgrades (Nettofinanzverbindlichkeiten im Verhältnis zum Eigenkapital) von höchstens 300%. Darüber hinaus wird eine jederzeitige Liquiditätsreserve zur Deckung der laufenden Zahlungsverpflichtungen angestrebt.

Zum Abschlussstichtag wurden die definierten Zielgrößen trotz eines Anstiegs des Eigenkapitals gegenüber dem Vorjahr nicht vollständig eingehalten. Die Zielabweichung resultiert insbesondere aus der weiterhin unter dem bilanziellen Eigenkapital liegenden Marktkapitalisierung des Konzerns.

Anpassungen der Kapitalstruktur erfolgen abhängig von den jeweiligen geschäftlichen und wirtschaftlichen Rahmenbedingungen insbesondere durch Kapitalmaßnahmen, Änderungen der Finanzierungsstruktur sowie Veränderungen im Konsolidierungskreis.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	2025	2024
Eigenkapital	192.399	70.210
Bilanzsumme	1.240.583	1.272.298
Eigenkapitalquote (in %)	15,5	5,5

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

Für bereits fällige Finanzinstrumente wurde der beizulegende Zeitwert unter Anwendung kreditrisikoadjustierter Bewertungsmodelle auf Basis marktüblicher Ausfall- und Recovery-Raten ermittelt.

Im Vorjahr kam es zwischen den beiden Posten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ und „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ zu nicht zahlungswirksamer Verrechnung in Höhe von 23.508 Tsd. €. Außerdem wurden im Vorjahr insgesamt 5.383 Tsd. € zwischen dem Posten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ und „Finanzverbindlichkeiten“ nicht zahlungswirksam verrechnet.



FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

31.12.2025			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermö- genswerte – AmC	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert			
Eigenkapitalinvestments	38	0	38
Summe	38	0	38
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	66.941	66.941
Übrige Forderungen	0	9.471	9.471
Vertragsvermögenswerte	0	153	153
Darlehen	0	98.197	98.197
Kautionen für gemietete Büroräume	0	159	159
Liquide Mittel	0	13.830	13.830
Summe	0	188.751	188.751
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	38	188.751	188.789

FINANZIELLE SCHULDEN

31.12.2025			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbind- lichkeiten – AmC	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden			
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	0	255
Summe	255	0	255
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	453.923	418.811
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	120.118	120.118
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	97.731	85.988
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten börsengehandelt	0	43.905	43.905
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	170.770	156.863
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	90.955	90.955
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	5.446	5.446
Leasingverbindlichkeiten	0	63	n/a
Summe	0	982.911	926.372
Summe – Finanzielle Schulden	255	982.911*	926.672

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 982.911 Tsd. €.



FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

31.12.2024			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermö- genswerte – AmC	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert			
Eigenkapitalinvestments	38	0	38
Summe	38	0	38
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.651	2.651
Übrige Forderungen	0	4.410	4.410
Vertragsvermögenswerte	0	324	324
Darlehen	0	93.725	93.725
Kautionen für gemietete Büroräume	0	221	221
Liquide Mittel	0	10.179	10.179
Summe	0	111.510	111.510
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	38	111.510	111.548

FINANZIELLE SCHULDEN

31.12.2024			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbind- lichkeiten – AmC	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden			
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	0	255
Summe	255	0	255
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	417.694	386.943
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	112.561	112.561
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	72.900	68.943
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	226.662	179.570
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	199.724	192.345
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	88.039	88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	2.791	2.791
Leasingverbindlichkeiten	0	36	n/a
Vertragsverbindlichkeiten	0	1.841	1.841
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden		10.600	10.600
Summe	0	1.132.848	1.043.633
Summe – Finanzielle Schulden	255	1.132.848*	1.043.288

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.132.811 Tsd. €.



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

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

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

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

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

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

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

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments werden Bewertungsverfahren genutzt, die die jeweilige Datenlage widerspiegeln, etwa aktuelle Transaktionspreise, Finanzierungsrunden oder marktübliche Multiplikatoren. Da für die im Konzern vorliegenden Beteiligungen bislang keine hinreichend aktuellen Marktdaten vorlagen, wurden in allen Fällen die fortgeführten Anschaffungskosten als beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesetzt.

Die genannten Finanzinstrumente werden in der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 als Stufe-3-Bewertungen eingeordnet, da sie sich mangels aktiver Märkte und beobachtbarer Inputfaktoren auf nicht beobachtbare Parameter stützen.

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

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

in Tsd. €	Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	Eigenkapitalinvestments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2024	-236	2.617
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	0
Zugänge	-19	0
Wertberichtigung	0	-2.579
Stand zum 31. Dezember 2024	-255	38
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	0
Zugänge	0	0
Abgang	0	0
Stand zum 31. Dezember 2025	-255	38

Auf eine Angabe von Sensitivitäten wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.



3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

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

NETTOERGEBNIS

	2025			
in Tsd. €	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	0	10.720	0	10.720
Modifikationsergebnis	0	0	138.300	138.300
Ertrag aus der Reduzierung von Finanzverbindlichkeiten	0	12.233	0	12.233
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	0	0	-60.650	-60.650
Wertminderungen und Ausbuchungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	-8.507	0	-8.507
Nettoergebnis	0	14.446	77.650	92.096

	2024			
in Tsd. €	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	0	14.138	0	14.138
Modifikationsergebnis	0	0	-1.784	-1.784
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	0	0	-76.703	-76.703
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	-2.579	-32.211	0	-34.790
Nettoergebnis	-2.579	-18.073	-78.487	-99.139

3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

In den Darlehensverträgen wurden sowohl feste als auch variable Verzinsungen der künftigen Darlehensverbindlichkeiten vereinbart.

Das Marktrisiko für die Darlehensverbindlichkeiten ergibt sich aus Zinsänderungsrisiken in Bezug auf die variabel verzinsten Kredite und grundsätzlich bei Darlehensprolongationen. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 58.827 Tsd. € (Vj. 66.224 Tsd. €).

Zur Steuerung dieses Risikos wird eine ausgewogene Mischung aus fest und variabel verzinsten Finanzierungen angestrebt. Während festverzinsliche Darlehen Planungssicherheit hinsichtlich der künftigen Zinsaufwendungen bieten, ermöglichen variabel verzinsten Kredite eine flexible Anpassung an das Marktumfeld. Die Zusammensetzung des Kreditportfolios wird regelmäßig überprüft und bei Bedarf angepasst.

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

Basierend auf einer Risikoposition von 377.006 Tsd. € (Vj. 471.087 Tsd. €) hätten sich bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen würden:

ERGEBNIS

in Tsd. €	Basispunkte	2025	2024
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	2.074	2.552
	-50	-1.885	-2.320



3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

Unter dem Ausfallrisiko versteht man das Risiko eines Verlustes für den Konzern, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt. Der Konzern geht Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein und, falls angemessen, unter Einholung von Sicherheiten, um die Risiken eines Verlustes aus der Nichterfüllung von Verpflichtungen zu mindern. Vor jedem Vertragsabschluss erfolgt eine Bonitätsprüfung der Kunden. Der Konzern verwendet verfügbare Finanzinformationen sowie seine eigenen Handelsaufzeichnungen, um seine Kunden zu bewerten. Das Risiko-Exposure des Konzerns wird fortlaufend überwacht. Besondere Ausfallrisiken, die in der Regel bei wesentlichen Forderungen aus Immobilien- und Beteiligungsverkäufen sowie bei Maklerprovisionen gegenüber institutionellen Anlegern entstehen, werden separat betrachtet. Bei Privatkunden werden in der Regel Kautionen, Bürgschaften oder Eigentumsvorbehalte vereinbart. Bei institutionellen Anlegern (insbesondere im Zusammenhang mit Immobilien- und Beteiligungsverkäufen) werden die wirtschaftlichen Verhältnisse umfassend geprüft und Closing-Bedingungen sowie zusätzliche Sicherheiten (z.B. Garantien, Bankbürgschaften) in den Verträgen festgelegt.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Nicht überfällige Forderungen	65.846	1.744
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	590	393
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	46	79
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	98	0
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	60	0
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	430	551
Summe	67.070	2.767
Wertminderung	-128	-90
Nettobuchwert	66.942	2.677

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

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

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 01. Januar 2025 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN*

in Tsd. €	2025	2024
01. Januar	-90	0
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	-38	0
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	0	-90
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	0
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	0
31. Dezember	-128	-90

* Vereinfachter Ansatz

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist u.a. gegeben, wenn mit dem Schuldner kein Rückzahlungsplan vereinbart werden kann.

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte bestehen im Wesentlichen aus Darlehensforderungen sowie aus Forderungen aus der Veräußerung von Immobilien in Form von Anteilsübertragungen. Es handelt sich hierbei überwiegend um Alt-Forderungen aus abgeschlossenen Projekten früherer Geschäftsjahre, die gegenüber gewerblichen Schuldnern bestehen. Diese Forderungen bestehen aus wenigen, im Wesentlichen größeren Einzelforderungen. Der überwiegende Teil dieser Alt-Forderungen ist bereits wertberichtigt, sodass zum Bilanzstichtag keine wesentlichen unbesicherten Risiken bestehen.



Im Folgenden werden die Kreditrisikoeinstufung der sonstigen finanziellen Vermögenswerte sowie deren Wertberichtigung dargestellt:

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Nicht überfällige Forderungen	114.490	114.132
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	1.503	365
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	466	2.086
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	1.386	1.533
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	2.759	3.547
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	126.490	118.226
Summe	247.094	239.889
Wertminderung	-139.077	-141.171
Nettobuchwert	108.017	98.718

Aufgrund der anhaltenden Unsicherheit im Bereich der Immobilienprojektentwicklung sowie weiterer Insolvenzanträge innerhalb der Branche geht der Vorstand bereits seit dem Vorjahr von einem erhöhten Kreditrisiko für bestimmte Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche aus. Für diese Forderungen wurden daher Wertberichtigungen nach dem dreistufigen Expected-Credit-Loss-Modell gemäß IFRS 9 vorgenommen; die betroffenen Forderungen werden der Stufe 3 zugeordnet.

Zum 31. Dezember 2025 lagen dem Vorstand objektive Hinweise auf weitere Wertminderungen einzelner finanzieller Vermögenswerte vor. Infolgedessen wurden die Risikovorsorgen für kreditbeeinträchtigte Forderungen angepasst.

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 beträgt der Buchwert vor Wertberichtigungen der sonstigen finanziellen Forderungen 247.094 Tsd. €. Die Bewertung der sonstigen finanziellen Forderungen basiert auf den zum Bilanzstichtag vorliegenden Erkenntnissen über die erwarteten Zahlungsströme und Ausfallrisiken der jeweiligen Schuldner. Im Geschäftsjahr wurden die Wertberichtigungen auf sonstige finanzielle Forderungen auf Basis aktualisierter Annahmen und Risikoeinschätzungen angepasst. Erhöhungen der Risikovorsorge standen dabei teilweise Auflösungen bestehender Wertberichtigungen gegenüber. Die kumulierten Wertberichtigungen beliefen sich zum 31. Dezember 2025 auf 139.077 Tsd. € (Vj. 141.170 Tsd. €).

Die Nettoveränderung der Einzelwertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte betrug im Geschäftsjahr 2025 1.852 Tsd. € (Vj. 28.673 Tsd. €)

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für sonstige finanzielle Vermögensgegenstände zum 01. Januar 2025 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS SONSTIGEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN*

in Tsd. €	2025	2024
01. Januar	-141.171	-112.498
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	-7.575	-25.499
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	-207	-3.174
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	0
Wertaufholung	9.875	0
31. Dezember	-139.078	-141.171

* Vereinfachter Ansatz

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist u.a. gegeben, wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten.

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

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

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

3.7 LIQUIDITÄTSRISIKO

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



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

Bei der Liquiditätsplanung handelt es sich um einen wöchentlich erstellten und rollierenden Liquiditätsplan bis Ende 2027, der eine enge Überwachung der aktuellen und zukünftigen Liquiditätslage ermöglicht. Wesentliche Sachverhalte aus dem Bereich Liquiditätsrisiko werden zudem monatlich an den Aufsichtsratsvorsitzenden berichtet.

Im Falle einer Unterdeckung stehen dem Konzern verschiedene Maßnahmen zur Verfügung, um die Liquidität sicherzustellen. Dazu zählen insbesondere die Aufnahme zusätzlicher Kreditlinien oder Betriebsmittelfinanzierungen, Gesellschafterbeiträge in Form von Kapitalerhöhungen oder Darlehen, die gezielte Veräußerung von Vermögenswerten sowie die Prolongation oder Refinanzierung bestehender Verbindlichkeiten. Darüber hinaus können Investitionsvorhaben zeitlich gestreckt oder angepasst werden. Der Vorstand ist der Auffassung, dass auf dieser Basis die jederzeitige Zahlungsfähigkeit des Konzerns gewährleistet ist.

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

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSSTRÖME

	2025				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-669.697	-189.199	-64.067	-641	-923.604
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-41.846	-49.109	0	0	-90.955
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-13.560	-297	0	0	-13.857
Leasingverbindlichkeiten	-24	-39	0	0	-63
Gesamt	-725.127	-238.644	-64.067	-641	-1.028.479

	2024				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-1.109.714	-155.809	-719	-881	-1.267.123
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-88.039	0	0	0	-88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-10.002	-397	0	0	-10.399
Leasingverbindlichkeiten	-15	-21	0	0	-36
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	-542	-516	-1.765	-2.902	-5.725
Gesamt	-1.208.312	-156.743	-2.484	-3.783	-1.371.322

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

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



Die Fälligkeitsanalyse basiert auf den vertraglich vereinbarten Zahlungsströmen aus den bestehenden Finanzverbindlichkeiten. Da zum Bilanzstichtag keine variabel verzinsten Darlehen bestehen, unterliegt der Konzern keinem Zinsänderungsrisiko aus variablen Zinssätzen. Es wird nicht erwartet, dass ein in die Fälligkeitsanalyse einbezogener Zahlungsstrom erheblich früher anfällt oder zu einem wesentlich abweichenden Betrag realisiert wird.

Eine mögliche vorzeitige Rückzahlungsverpflichtung könnte sich aus bestehenden Covenants für einige Finanzverbindlichkeiten mit einem Buchwert von insgesamt 196,5 Mio. € (Vj. 247,7 Mio. €) ergeben. Die Covenants bestehen auf LTV bzw. LTC und die Einhaltung der Covenants wird fortlaufend überwacht. Aktuell liegen keine Indikatoren für eine Verletzung von Covenants vor.

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 652.115 Tsd. € (Vj. 883.206 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Diese Finanzierungen können in die folgenden Immobilien Kategorien unterteilt werden:

Projekt	Immobilie	Status	Betrag (in Tsd. €)
Berlin	Storkower Str./Revaler Str. (3 Objekte)	Fertiggestellt in Vermietung.	312.624
Dresden	Dresden Blüherpark (3 Objekte)	In Planung und ein Objekt in Vermietung.	99.959
Köln	Borussia Köln	Verkauft, Finanzierung wird abgelöst.	52.142
Chemnitz	Chemnitz	In Planung.	4.023
Mannheim	Baufeld Süd	In Planung, mit verlängerter Refinanzierung in 2026 bis 12/2027 und Verzicht von 13,8 Mio. €.	53.884
Berlin/ Augsburg	Heinersdorf/ Augsburg	In Planung, Prolongationen im Dezember 2026 anstehend.	76.160
Gateway Real Estate AG	Keine	Unternehmensanleihe wurde auf 13,0 Mio. € reduziert und verlängert bis 09/2027.	43.905
Gateway Real Estate AG	Keine	Schuldscheindarlehen wurde bis Ende 2026 prolongiert.	7.134
Gateway Real Estate AG	Keine	Sonstiges	400
Sonstiges	Sonstige	Sonstiges	1.884
Summe			652.115

Für einen Teil dieser verbleibenden Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen vereinbart werden. Von den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag konnten bis zum Aufstellungszeitpunkt 150 Mio. € über das Jahr 2026 hinaus verlängert oder getilgt werden. Für die übrigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte stellt sich 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 Entkonsolidierungsergebnis aus der Transaktion beträgt –314 Tsd. €. Darüber hinaus führte die Verrechnung von gegen die Gateway Real Estate AG gerichteten Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen im Rahmen der Kaufpreisstruktur zu einem im Finanzergebnis erfassten Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und Unternehmensanleihen (32.984 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten der Gateway Real Estate AG. Der verbleibende Kaufpreisanteil von 3.000 Tsd. € ist im Geschäftsjahr 2026 zahlbar. Die erfolgswirksame Erfassung des Veräußerungsvorgangs erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2025. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Anhangangabe 2.3. C. Veränderung des Konsolidierungskreises.



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

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

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

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

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

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

Zum 31. Dezember 2025 entfallen auf die Junior-Finanzierung nach Berücksichtigung von Modifikationseffekten 43.850 Tsd. € (Vj. 173.466 Tsd. €) und auf die Senior-Finanzierung 120.818 Tsd. € (Vj. 109.420 Tsd. €). Im Rahmen der

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

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

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

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

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

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



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

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

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

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

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

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

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

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

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

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

Bestandsimmobilie Augsburg:

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

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

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

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



Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

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

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

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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 40.000 Tsd. € sowie 89,9% der Geschäftsanteile an der objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

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

Berliner Projektentwicklungen:

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

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

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

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

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

Aktuelle Liquiditätssituation und Entwicklung:

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

Die nachfolgende Tabelle gibt die Fälligkeiten zum Bilanzstichtag so wieder, wie sie sich ergeben würden, wenn die Restrukturierungen bereits zum Bilanzstichtag abgeschlossen worden wären.



VERTRAGLICHE ZAHLUNGSSTRÖME

	2025				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-570.859	-202.199	-104.067	-641	-877.766
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-41.846	-49.109	0	0	-90.955
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-13.560	-297	0	0	-13.857
Leasingverbindlichkeiten	-24	-39	0	0	-63
Gesamt	-626.289	-251.644	-104.067	-641	-982.641

Zusammenfassung:

Gegenüber dem Vorjahr konnte der Konzern seine Finanzierungsstruktur im Geschäftsjahr 2025 deutlich stabilisieren. Wesentliche Finanzierungen wurden prolongiert oder restrukturiert; darüber hinaus konnten einzelne Verbindlichkeiten durch Projektveräußerungen sowie vereinbarte Forderungsverzichte reduziert werden. Dadurch hat sich die kurzfristige Refinanzierungssituation gegenüber dem Vorjahr deutlich verbessert.

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

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

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

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

Wir verweisen hierzu auch auf die Ausführungen im Risiko- und Chancenbericht des Konzernlageberichts unter den Finanzierungs- bzw. Liquiditätsrisiken unter 3.2.2 sowie auf die Berichterstattung der wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag unter 8.8.

3.8 ALS SICHERHEITEN ÜBERTRAGENE VERMÖGENSWERTE

Für die im Konzern bestehenden Finanzierungen wurden Sicherheiten vor allem in Form von Grundschulden auf Immobilien sowie durch die Verpfändung von Bankkonten gestellt. Die Sicherheiten sind jeweils an die Laufzeit der zugrunde liegenden Finanzierungen gebunden. Eine Freigabe der Sicherheiten erfolgt, sobald die entsprechenden Finanzierungen vollständig zurückgeführt wurden.

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

VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	2025	2024
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	65.000	79.580
Vorräte	793.623	892.129
Liquide Mittel	3.396	1.595
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	862.019	973.304
Langfristig		
Sachanlagen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	114.700	113.300
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	114.700	113.300
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	976.719	1.086.604



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

- Borussia Dresden QaB 1–12 (zu 89,9%)
- Borussia Köln-Deutz 1–21 (zu 89,9%)
- Projektgesellschaften SoHo Mannheim (S1–12) (zu 89,9%)
- AugsKor 1–3 (zu 100%)
- Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf (zu 89,9%)
- Storkower Straße 142–146 PE GmbH (zu 100%)
- Revaler Straße 32 PE GmbH (zu 100%)

Mit Anteilsübertragungen vom 20. Dezember 2024 wurden die Anteile an der AugsKor 1–3 und Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf als Sicherheit für die Projektfinanzierungen auf die Finanzierungsgeber zu 89,9% übertragen. Ein Verkauf der Immobilien ist nur unter Zustimmung der Finanzierungsgeber möglich.

Obwohl die rechtliche Mehrheit der Stimmrechte auf die Kreditgeber übergegangen ist, besteht weiterhin die Konsolidierungspflicht nach den Regelungen des IFRS 10. Der Konzern übt aufgrund der folgenden vertraglichen Vereinbarungen die Kontrolle über die Konzerngesellschaft aus.

- Der Verkäufer bleibt nach Maßgabe des Anteilskaufvertrags zur Fortführung der laufenden Projektentwicklungen auf Ebene der Gesellschaft berechtigt und verpflichtet.
- Die Stimmrechte der Käufer ruhen bis zum Ablauf der Finanzierungsvereinbarung am 20. Dezember 2026, sodass die Entscheidungsgewalt über die relevanten Tätigkeiten der Gesellschaft weiterhin faktisch bei der GATEWAY verbleibt.
- Bis zu diesem Zeitpunkt steht dem Konzern zudem das volle Gewinnbezugsrecht aus der Beteiligung zu.
- Darüber hinaus wurde dem Konzern ein Rücktrittsrecht vom Anteilskaufvertrag eingeräumt, das nach vollständiger Rückführung der Finanzierung ausgeübt werden kann und den wirtschaftlichen Rückerwerb der Anteile ermöglicht.

Diese Vereinbarungen führen dazu, dass GATEWAY weiterhin in der Lage ist, die relevanten Aktivitäten der Konzerngesellschaften zu bestimmen und von variablen Rückflüssen aus dieser Kontrolle zu profitieren.

Für die Projektfinanzierung des konzernfremden und nicht konsolidierten Projekts Leipzig 416 wurden außerdem die Anteile der skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Luxemburg, sowie Forderungen als Sicherheit übertragen. Im Konzern werden die Anteile an der skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Luxemburg, innerhalb der sonstigen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 10 Tsd. € bilanziert. Wir verweisen dazu auf Kapitel 8.2.

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

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

- Die Abschlüsse des Unternehmens wurden auf der Grundlage des Fortführungsprinzips (Going Concern) aufgestellt. Bei der Beurteilung der Fähigkeit des Unternehmens, seine Geschäftstätigkeit in der absehbaren Zukunft fortzusetzen, sind Annahmen und Schätzungen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung und die Liquiditätslage des Unternehmens erforderlich. Diese Einschätzung basiert auf dem aktuellen Geschäftsverlauf sowie der erwarteten wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Neben den im Risikobericht beschriebenen bestandsgefährdenden Risiken gibt es derzeit keine Hinweise auf Umstände, die eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Fortführung der Geschäftstätigkeit begründen könnten. Sollte sich dies ändern, würden entsprechende Anpassungen in der Bilanzierung und Bewertung vorgenommen.
- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.3, 6.5 und 6.8.



- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. dem Residualwertverfahren unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag 105.300 Tsd. € (Vj. 113.300 Tsd. €). Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.3.
- Zur Bemessung des Nettoveräußerungswertes von Vorratsimmobilien werden Schätzungen bezüglich des im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlöses, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten vorgenommen.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten sind in begrenztem Umfang Schätzungen erforderlich. Diese betreffen insbesondere die Beurteilung der steuerlichen Auswirkungen bestehender Verlustvorträge sowie deren Nutzbarkeit nach Maßgabe der einschlägigen steuerlichen Vorschriften. Im Berichtszeitraum bestanden keine wesentlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Auslegung von Steuervorschriften, insbesondere im Hinblick auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln gemäß §§ 8c KStG und 10a GewStG. Abweichungen zwischen den tatsächlichen steuerlichen Ergebnissen und den zugrunde gelegten Annahmen oder künftige Änderungen der steuerlichen Rahmenbedingungen können gleichwohl Auswirkungen auf das Steuerergebnis künftiger Perioden haben. Die Ansatzfähigkeit aktiver latenter Steuern setzt die Erzielung künftiger steuerlicher Ergebnisse voraus, soweit diesen nicht passive latente Steuern in mindestens gleicher Höhe gegenüberstehen. Weitergehende Angaben zu den laufenden und latenten Steuern sind in Anhangangabe 6.13 enthalten.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.14.
- Die unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit einem Buchwert von insgesamt 313.749 Tsd. € wurden auf Basis des Expected-Credit-Loss-Modells gemäß IFRS 9 bewertet. Die kumulierten Wertberichtigungen beliefen sich zum Bilanzstichtag auf 139.205 Tsd. €. Im Geschäftsjahr wurden die Wertberichtigungen auf Grundlage aktualisierter Annahmen und Risikoeinschätzungen angepasst. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.6 und 6.18.
- Im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit werden Rückstellungen für verschiedene Sachverhalte gebildet. Die Höhe der erwarteten Mittelabflüsse wird in jedem konkreten Sachverhalt auf Basis von Annahmen und Einschätzungen ermittelt. Diese Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu einer Abweichung in zukünftigen Perioden führen. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.10.
- Zuwendungen der öffentlichen Hand werden bilanzierungsfähig, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sowie die Zuwendungen tatsächlich zugeflossen sind. Investitionszuwendungen werden im Fair-Value-Modell durch Kürzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Folge niedrigerer Abschreibungen (IAS 20.12ff.) bewertet. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.18.
- Tauschvorgänge werden auf der Basis von beizulegenden Zeitwerten vorgenommen. Die Bestimmung der beizulegenden Zeitwerte von Vermögenswerten und Schulden unterliegt einem Ermessen. Wir verweisen auf die Anhangangabe 2.3 Absatz C.



5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2025

	2025				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohnimmobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	8.543	7.806	27.190	0	43.539
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	2.896	0	0	-2.896	0
Umsatzerlöse	11.439	7.806	27.190	-2.896	43.539
Gesamtleistung	60.679	31.372	33.222	-2.184	123.089
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	31.407	-7.501	11.097	-12.949	22.054
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-147	0	0	0	-147
Abwertungen von Projektentwicklungen	0	-14.619	956	0	-13.663
Einzelwertberichtigungen von Forderungen	-8.444	0	-63	0	-8.507
Materialaufwendungen	-2.434	-21.857	-35.378	3.343	-56.326
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-69	-1	0	0	-70
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	0	0	0	0
EBIT adj.	31.407	-7.501	11.097	-12.949	22.054
Zinserträge	9.641	0	2.014	-935	10.720
Zinsaufwendungen	-18.353	-10.938	-32.297	935	-60.653
Übriges Finanzergebnis	12.233	0	138.300	0	150.533
EBT	34.928	-18.439	119.114	-12.949	122.654
Ertragsteuern	1.350	-1.448	-2.168	-845	-3.110
Segmentvermögen	546.996	347.073	631.684	-285.170	1.240.583
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	2.246	0	0	0	2.246
Segmentsschulden	438.224	393.327	491.260	-274.627	1.048.184



VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	9.638	6.822	84.015	0	100.475
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	3.048	0	12	-3.060	0
Umsatzerlöse	12.686	6.822	84.027	-3.060	100.475
Gesamtleistung	32.541	60.799	64.486	-7.612	150.214
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-55.515	-4.311	33.977	-44.019	-72.868
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-20.204	0	0	0	-20.204
Abwertung von Projektentwicklungen	0	-19.517	-31.204	0	-50.721
Einzelwertberichtigungen von Forderungen	-30.244	0	-1.967	0	-32.211
Materialaufwendungen	-4.289	-63.749	-54.955	3.299	-119.694
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	0	0	0	0
EBIT adj.	-55.515	-4.311	30.977	-44.019	-72.868
Zinserträge	15.812	0	7.695	-11.153	12.354
Zinsaufwendungen	-20.261	-18.592	-49.012	11.153	-76.712
Übriges Finanzergebnis	27	-17	0	0	10
EBT	-59.937	-22.920	-10.320	-44.020	-137.197
Ertragsteuern	-4.309	-426	1.966	776	-1.141
Segmentvermögen	504.645	339.881	724.973	-297.201	1.272.298
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	0	0	0	0	0
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	21.068	0	0	0	21.068
Segmentschulden	435.917	366.247	684.549	-284.625	1.202.088

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der Vorschriften des IFRS 8 nach dem Management Approach.

Hierzu verwendete Angaben zu Vermögenswerten, Schulden, Erträgen und Aufwendungen entsprechen den im Konzernabschluss angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden nach den IFRS. Abweichungen zwischen interner Steuerung und externer Rechnungslegung bestehen nicht.

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

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



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

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment 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.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln.

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

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

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 19,7% (Vj. 9,6%) aus dem Segment „Bestandsimmobilien“, zu 18,0% (Vj. 6,8%) aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und zu 62,3% (Vj. 83,6%) aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Die Umsatzerlöse mit Dritten aller Segmente betreffen hauptsächlich Umsatzerlöse aus Forward Sales von Projektentwicklungen, die Mieterlöse sowie Erlöse aus Betriebskosten aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien und auch Zwischenvermietungen von Projektentwicklungen.

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

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis der Geschäftsbereiche laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

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

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Dabei werden die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen separat ausgewiesen. Die Segmentinvestitionen (Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten) zeigen alle Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie die Zugänge aus den Fair-Value-Anpassungen der Renditeimmobilien (wir verweisen auf das Kapitel 7.3).



6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2024	15.913	334	120	16.367
Zugänge	0	4	0	4
Stand 31.12.2024	15.913	338	120	16.371
Zugänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	15.913	338	120	16.371

ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2024	15.913	334	120	16.367
Wertminderung	0	4	0	4
Stand 31.12.2024	15.913	338	120	16.371
Wertminderung	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	15.913	338	120	16.371

BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2024	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	0	0	0	0

Der aus dem im Jahr 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb resultierende Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von ursprünglich 9.789 Tsd. € war der Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“ zugeordnet.

Im Geschäftsjahr 2023 wurde der verbliebene Geschäfts- oder Firmenwert im Rahmen der Werthaltigkeitsprüfung nach IAS 36 vollständig wertgemindert, sodass zum Bilanzstichtag kein Geschäfts- oder Firmenwert mehr besteht.

Die Wertminderung resultierte im Wesentlichen aus zeitlichen Verschiebungen von Projektentwicklungsaktivitäten infolge der abgeschwächten konjunkturellen Rahmenbedingungen und gestiegener Kapitalkosten.



6.2 SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2024	0	66	1.378	470	1.914
Zugänge	0	0	0	37	37
Stand 31.12.2024	0	66	1.378	507	1.951
Zugänge	0	54	0	16	70
Stand 31.12.2025	0	120	1.378	523	2.021

ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2024	0	66	1.378	470	1.914
Wertminderung	0	0	0	37	37
Stand 31.12.2024	0	66	1.378	507	1.951
Wertminderung	0	54	0	16	70
Stand 31.12.2025	0	120	1.378	523	2.021

BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2024	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2025	0	0	0	0	0

Aufgrund des zum 30. September 2022 planmäßig durchgeführten Impairment-Tests mit einer Aktualisierung am 31. Dezember 2023 gemäß IAS 36 und den daraus resultierenden Wertminderungen wurde das Sachanlagevermögen des Geschäftsbereichs „Bestandsimmobilien“ vollständig in Höhe von 58 Tsd. € abgeschrieben.

Im Berichtsjahr 2025 beträgt die Wertminderung 70 Tsd. €.

Im Sachanlagevermögen werden daher zum 31. Dezember 2025 Nutzungsrechte in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) bilanziert, die in Zusammenhang mit Leasingobjekten stehen, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen. Für eine detaillierte Aufstellung der Nutzungsrechte verweisen wir auf Anhangangabe 7.21.



6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

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

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsverluste in Höhe von 323 Tsd. € (Vj. Bewertungsverluste 20.204 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, welche fast vollständig auf den Bilanzposten zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfiel. Wir verweisen auf Anhangangabe 7.8.

Mit Kaufvertrag vom 29. Juli 2025 wurden die muc Airport Living GmbH zu einem Kaufpreis von 20 Tsd. € für den Geschäftsanteil und in Höhe von 1.500 Tsd. € für das Gesellschafterdarlehen veräußert, was einen Abgang der Bestandsimmobilie bedingte. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel ist nach der Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen am 29. Juli 2025 eingetreten. Entsprechend wurde der Buchwert der Immobilie zuvor in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert und von dort veräußert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung dieser Gesellschaft beträgt -718 Tsd. €.

Im Vorjahr wurden zwei Veräußerungstransaktionen realisiert. Dabei wurde mit Kaufvertrag vom 22. Mai 2024 das Bau-
feld 1 der Projektentwicklung SoHo Mannheim veräußert; der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang erfolgte im Dezember 2024. Zudem wurde mit Kaufvertrag vom 26. März 2024 eine Bestandsimmobilie der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH veräußert, wobei der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im Mai 2024 stattfand.

—	
in Tsd. €	
Stand 01.01.2024	238.527
Abgang	-39.670
Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-106.600
Nachträgliche Herstellungskosten	21.027
Marktwertänderung	16
Stand 31.12.2024	113.300
Abgang	0
Umgliederung in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-9.700
Nachträgliche Herstellungskosten	2.176
Marktwertänderung	-476
Stand 31.12.2025	105.300

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien sind in Höhe von 105.300 Tsd. € (Vj. 113.300 Tsd. €) der Stufe 3 zuzuordnen. Wertänderungen werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Ergebnis aus der Fair-

Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ ausgewiesen.

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 105.300 Tsd. € (Vj. 113.300 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

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

—		
in Tsd. €	2025	2024
Mieterlöse	1.003	1.991
Erlöse aus Betriebskosten	588	491
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	0	0
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.373	-1.735
	218	747

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.373 Tsd. € entfallen auf überwiegend vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Teilen der Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, überwiegend auf Grundlage des Residualwertverfahrens bzw. des Discounted-Cashflow-Verfahrens durch den externen Gutachter CBRE. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst.

Konkret wird der Diskontierungszinssatz aus einem Standard-Spread von 50 Basispunkten reziprok abgeleitet. Dabei wird bei bestimmten Immobilien- und Cashflow-Risiken eine Erhöhung dieses Spreads erwogen. Der Diskontierungszinssatz spiegelt die spezifische Kombination aus Risiken und Chancen der Immobilie, der Lage und der Vermietungssituation während des 10-jährigen Cashflow-Analysezeitraums wider. Die Auswahl des Diskontierungssatzes basiert unter anderem auf Erkenntnissen aus dem Investmentmarkt. Die Wahl des Diskontsatzes basiert außerdem auf den folgenden Kriterien:

- Aktuelle Marktentwicklung
- Lage und Qualität der Immobilie
- Nachfrage und Preisniveau auf den relevanten lokalen oder nationalen Immobilienmärkten
- Die aktuelle Vermietungssituation in Bezug auf Leerstand, Über- oder Untervermietung, Mieterqualität (Covenant), Mietdauer(n) und Qualität des Mietvertrags (Indexanpassungen und Staffelmieten usw.)



Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten heran-
gezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen
insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigen-
tümer zu tragen hat.

Für die Immobilie Berliner Allee 53–65 in Augsburg erfolgte
die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf Grundlage
des Bodenwerts. Die Immobilien Lingnerallee 3 in Dresden so-

wie Rudolf-Diesel-Straße 5–7 in Eschborn waren zum Bilanz-
stichtag als zur Veräußerung gehalten klassifiziert.

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

	2025			
Immobilie	Blüherpark BA2 Dresden		Rudolf-Diesel-Straße 5, 7 Eschborn	Berliner Allee 53–65 Augsburg
Typus	Sanierung* Büro	Parken*	Bestand Büro	Entwicklung Gewerbe/Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	36.680	5.028	8.005	k.A.
Leerstandsfläche in qm	0	5.028	4.174	k.A.
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,0	100,0	52,1	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	5.062	k.A.	986	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	11,50	k.A.	10,26	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	4.613	k.A.	483	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,48	k.A.	10,51	k.A.
Fair Value in Tsd. €	71.700	6.400	9.400	105.300
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.955	1.273	1.174	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	3.431	1.018	1.808	874
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	0,0	k.A.	9,5	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	0,0	k.A.	19,5	k.A.
Bewertungsparameter:				
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	k.A.	k.A.	9,44	k.A.
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	0,0	k.A.
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	8,9	k.A.
Diskontierungszinssatz in %	6,50	k.A.	7,00	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	6,00	k.A.	6,25	k.A.
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	32,7	k.A.	14,7	k.A.
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	6,45	k.A.	7,25	k.A.
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	5.199	120.472

* Held for Sale



2024					
Immobilie	Blüherpark BA2 Dresden		Lilienthalstr. 5–9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel-Straße 5, 7 Eschborn	Berliner Allee 53–65 Augsburg
Typus	Sanierung* Büro	Parken*	Bestand Hotel	Bestand Büro	Entwicklung Gewerbe/ Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	36.680	5.028	8.279	8.005	k.A.
Leerstandsfläche in qm	0	5.028	0	2.294	k.A.
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,0	100,0	0,0	28,7	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	5.062	k.A.	1.530	986	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	11,50	k.A.	15,40	10,26	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	4.414	k.A.	1.532	743	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,03	k.A.	15,42	10,84	k.A.
Fair Value in Tsd. €	58.600	6.400	14.580	9.700	103.600
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.598	1.273	1.761	1.212	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	2.804	1.018	1.953	1.866	1.325
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	11,6	k.A.	9,5	9,8	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	13,3	k.A.	9,5	13,0	k.A.
Bewertungsparameter:					
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	k.A.	k.A.	7,96	9,44	k.A.
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	1,5	0,0	k.A.
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	6,3	9,2	k.A.
Diskontierungszinssatz in %	6,30	k.A.	7,60	7,00	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	5,80	k.A.	6,60	6,25	k.A.
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	34,5	k.A.	14,0	15,8	k.A.
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	6,45	k.A.	4,75	7,25	k.A.
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	7.466	5.199	120.472
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.
Herstellungskosten in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.

* Held for Sale

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (siehe auch Anhangangabe 3.3), d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und für die zum Stichtag bereits ein verbindlicher Kaufvertrag vorliegt, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes entspricht dann Inputfaktoren der Stufe 1, die sich für den Vermögenswert direkt (d.h. als Preis) beobachten lassen.



Die Wahl der Bewertungsmethodik richtet sich nach dem zum Bewertungsstichtag bestehenden Entwicklungszustand der Immobilie: Bei unbebauten Grundstücken ohne Baugenehmigung oder genehmigtem vorhabenbezogenen Bebauungsplan (sofern sich die Planung analog §34 BauGB nach Art und Maß der baulichen Nutzung nicht in die bestehende umliegende Bebauung einfügt) wird das Vergleichswertverfahren (Bodenwert) verwendet. Als Datengrundlage dienen hier der Bodenrichtwert und/oder je nach Verfügbarkeit geeignete Vergleichstransaktionen vom Gutachterausschuss. Diese werden dann über die Eigenschaften des Grundstücks gleichnamig gemacht. Bei Grundstücken, bei denen eine Umnutzung z.B. von Gewerbe zu Wohnen geplant ist, bildet die aktuell mögliche Nutzung oftmals keine reale Wertgröße. Für den bilanziellen Fair Value sind deshalb die Vergleichstransaktionen, falls verfügbar, der beste Indikator.

Die zugrunde liegende Anwendung des Residualwertverfahrens unterstellt, dass die Baukosten inklusive der Baunebenkosten der Entwicklungsliegenschaft zwischen Baubeginn und Bauende linear entstehen. Um den stichtagsbezogenen Wert der Liegenschaft zu erhalten, wird mit Hilfe des direkten Kapitalisierungsverfahrens („Income Capitalisation Method“) der mögliche Verkaufserlös nach Fertigstellung ermittelt. Von diesem werden die zur Herstellung notwendigen Baukosten inkl. der Baunebenkosten abgezogen. Darüber hinaus werden Kosten für Finanzierung und Vermarktung sowie der Entwicklungsgewinn vom Verkaufserlös in Abzug gebracht.

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

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

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der bilanzierten Zeitwerte nach Immobilienklassen:

ZEITWERTE		
in Mio. €	2025	2024
Büro	9,4	9,7
Entwicklung Wohnen	105,3	103,6
Sanierung Büro	65,0	65,0
Hotel	0	14,6
Summe	179,7	192,9

Dem durch externe Gutachten ermittelten Marktwert von insgesamt 78,1 Mio. € steht ein bilanzierter Fair Value von 65,0 Mio. € gegenüber. Die Differenz von 13,1 Mio. € resultiert aus einem Abschlag auf den Gutachterwert, der den bei einer kurzfristigen Veräußerung erwarteten geringeren realisierbaren Wert der Immobilien berücksichtigt.



Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurden die wesentlichen nicht beobachtbaren Inputfaktoren Diskontierungs- bzw. Kapitalisierungszinssatz sowie Marktmiete variiert, soweit diese für die Ermittlung der Zeitwerte der als Finanzinvestitionen

gehaltenen Immobilien relevant sind. Für Immobilien, deren Zeitwerte auf Basis von Bodenrichtwerten und vereinbarten Kaufpreisen ermittelt werden, wurden keine Sensitivitäten dargestellt, da die genannten Parameter keinen Einfluss auf die Bewertung haben.

SENSITIVITÄTSANALYSE

31.12.2025						
in Mio. €	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
	5,0%	-5,0%	-0,25%	0,25%	5,0%	-5,0%
Büro	n/a	n/a	0,5	-0,5	0,55	-0,6
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Sanierung Büro	n/a	n/a	3,3	-3,0	2,3	-2,3
Summe	n/a	n/a	3,8	-3,5	2,85	-2,9

31.12.2024						
in Mio. €	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
	5,0%	-5,0%	-0,25%	0,25%	5,0%	-5,0%
Büro	n/a	n/a	0,3	-0,2	0,6	-0,6
Einkaufszentrum	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklung Wohnen/ Gewerbe	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Sanierung Büro	n/a	n/a	3,7	-3,4	2,5	-2,5
Summe	n/a	n/a	4,0	-3,6	3,1	-3,1



6.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

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

—

FINANZANLAGEN		
in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
Stand zum 31. Dezember	0	0

Der Konzern hat in der Vergangenheit auch den Anteil an einem für sich genommen nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen gehalten. Als Folge des im Jahr 2022 erfolgten Impairment-Tests gemäß IAS 36 wurden, neben weiteren Vermögenswerten des Geschäftsbereichs „Bestandsimmobilien“, die Anteile an diesem assoziierten Unternehmen GAM Retail Portfolio Holding GmbH in Höhe von 11 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Das Unternehmen erwirtschaftete im Geschäftsjahr 2025 kein Ergebnis, da es sich in Liquidation befindet.

6.5 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß der Anhangangabe 2.11 vollständig mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. In der Berichtsperiode wurden Bauzeitzinsen in Höhe von 23.421 Tsd. € (Vj. 48.883 Tsd. €) als Herstellungskosten in den Vorräten aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Auf das Vorratsvermögen wurden Wertberichtigungen in Höhe von 13.663 Tsd. € auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert vorgenommen (Vj. 50.722 Tsd. €).

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt damit zum Stichtag 31. Dezember 2025 insgesamt 797.475 Tsd. € (Vj. 894.739 Tsd. €). Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (286.321 Tsd. €), der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (124.613 Tsd. €), der Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG (125.560 Tsd. €), der Storkower Straße 140 PE GmbH & Co. KG (76.900 Tsd. €) sowie der Revaler Straße 32 PE GmbH (129.100 Tsd. €).

Die Projektentwicklung SoHo Mannheim hat mit Kaufvertrag vom 22. Mai 2024 das Baufeld 10 zu einem Kaufpreis von insgesamt 85.066 Tsd. € veräußert. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel des Baufeldes 10 ist nach der Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen und der finalen Abnahme durch die Käuferin durch Zahlung der letzten Kaufpreisrate voraussichtlich im dritten Quartal 2026 vorgesehen. Bislang wurden für das Baufeld 10 Kaufpreiszahlungen von 80.234 Tsd. € geleistet.

Für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße hat die Stadt Ende 2022 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Mit Grundstückskaufvertrag vom 19. Februar 2024 hat die Stadt Hamburg die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße erworben. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 28. März 2024.

Innerhalb der nächsten zwölf Monate werden keine Vorräte realisiert.

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

—

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Projektentwicklung Borussia Köln	286.321	409.187
Projektentwicklung Revaler Straße 32	129.100	123.704
Projektentwicklung Storkower Straße 142–146	125.560	125.438
Projektentwicklung Borussia Dresden	124.613	115.499
Projektentwicklung Storkower Straße 140	76.900	71.252
Projektentwicklung Berlin Heinersdorf	40.000	36.600
Projektentwicklung SoHo Mannheim	4.801	3.602
Projektentwicklung Soest	3.073	1.342
Projektentwicklung Ludwigshafen	2.902	84
Projektentwicklung Chemnitz	2.150	6.846
Projektentwicklung Burg	1.778	1.060
Sonstiges	277	125
Summe	797.475	894.739

Von den Vorräten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 789.446 Tsd. € (Vj. 892.129 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 66.941 Tsd. € (Vj. 2.676 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus den Kaufpreisforderungen im Zusammenhang mit dem Verkauf von sieben Projektgesellschaften der Projektentwicklung Borussia Köln in Höhe von 65.789 Tsd. €, aus laufenden Mietforderungen sowie aus projektbezogenen Ansprüchen der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 1.046 Tsd. €.



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

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	98.197	93.725
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	23.819	26.705
Sonstige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.471	4.411
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	4.782	3.782
Kautionsguthaben	159	221
Vertragsvermögenswerte	153	324
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	38	38
Gesamt	108.018	98.718
davon langfristig	89.259	85.027
davon kurzfristig	18.759	13.691
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	61.891	58.975
Umsatzsteuerguthaben	785	1.859
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	88	79
Gesamt	62.764	60.913
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	62.764	60.913

Die in den finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten enthalten Wertberichtigungen aufgrund erwarteter Kursverluste (Expected Credit Losses, Stufe 3), die auf objektiv beobachtbaren Indikatoren beruhen in Höhe von 8.507 Tsd. € (Vj. 32.211 Tsd. €). Vergleiche hier auch Anhangangaben 4. und 7.18. Insgesamt betragen die kumulierten Wertberichtigungen auf Forderungen 75.952 Tsd. €.

Im Vorjahr kam es im Zusammenhang mit gegenseitigen Aufrechnungslagen zu Verrechnungen mit sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 23.500 Tsd. € sowie zu weiteren Verrechnungen mit Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 5.400 Tsd. €. Zudem ergaben sich Zuschreibungen von Forderungen in Höhe von 10.148 Tsd. €.

Der Posten „Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte“ enthält unverändert eine Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 64.570 Tsd. €. Dieser betrug ursprünglich 65.264 Tsd. €. Die Wertberichtigung des Vorjahres wurde im Geschäftsjahr in Höhe von 3.434 Tsd. € wieder aufgeholt. Siehe auch Kapitel 7.18.

6.7 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf 13.830 Tsd. € (Vj. 10.179 Tsd. €).

Die liquiden Mittel unterliegen analog der Vorperiode keinen Verfügungsbeschränkungen, sondern dienen teilweise als Sicherheiten für bestehende Bankverbindlichkeiten (siehe Anhangangabe 3.8).

6.8 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthält die Renditeimmobilie Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG und die Immobilie Rudolf-Diesel-Straße 5-7 in Eschborn, die im Geschäftsjahr von den Renditeimmobilien umgegliedert wurde.

Mit Kaufvertrag vom 29. Juli 2025 wurden die muc Airport Living GmbH zu einem Kaufpreis von 20 Tsd. € für den Geschäftsanteil und in Höhe von 1.500 Tsd. € für das Gesellschafterdarlehen veräußert, was einen Abgang der Bestandsimmobilie bedingte. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel ist nach der Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen am 29. Juli 2025 eingetreten. Entsprechend wurde der Buchwert der Immobilie zuvor in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert und von dort veräußert. Das Ergebnis aus der Entkonsolidierung dieser Gesellschaft beträgt –718 Tsd. €.

Der Kaufvertrag enthält zudem eine Earn-out-Regelung, die einen zusätzlichen Kaufpreis von 1,0 Mio. € vorsieht, sofern innerhalb der nächsten drei Jahre ein Weiterverkauf der Gesellschaft zu einem Kaufpreis von mindestens 15,8 Mio. € erfolgt. Aufgrund der als gering eingeschätzten Eintrittswahrscheinlichkeit wurde hierfür kein Ansatz vorgenommen.

Im Rahmen der Prolongationsverhandlungen für die Finanzierung des Projektes QaB Dresden war bereits im Vorjahr ein Verkauf der Bestandsimmobilie der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG innerhalb der nächsten zwölf Monate geplant. Die Immobilie wurde daher im Vorjahr von den Renditeimmobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen um 14,3 Mio. € wertberichtigt.

Zudem wurde im Vorjahr mit Kaufvertrag vom 26. März 2024 eine Bestandsimmobilie der Duisburg Ekz 20 Objekt GmbH veräußert, wobei der Besitz-, Nutzen- und Lastenübergang im Mai 2024 stattfand.

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



Im Vorjahr wurden Bewertungsverluste in Höhe von 20.204 Tsd. € in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, welche fast vollständig auf den Bilanzposten zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfiel. Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ dar.

—
in Tsd. €

Stand 01.01.2024	0
Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	106.600
Marktwertveränderungen	-20.220
Abgang durch Veräußerung	-6.800
Stand 31.12.2024	79.580
Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	9.700
Marktwertveränderungen	-300
Abgang durch Veräußerung	-14.580
Stand 31.12.2025	74.400
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	74.400
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	0

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt damit vollständig gemäß der Stufe 2 der Fair-Value-Hierarchie.

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

in Tsd. €	2025	2024
Mieterlöse	6.011	6.199
Erlöse aus Betriebskosten	903	780
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	0	172
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.533	-2.281
	5.381	4.870

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

6.9 EIGENKAPITAL

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

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2025 unverändert 186.764.040 € (Vj. 186.764.040 €) und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück (Vj. 186.764.040 Stück) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie. Die folgende Tabelle enthält die Entwicklung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

ANZAHL STÜCKAKTIEN

	2025	2024
Im Umlauf befindliche Aktien am 01. Januar	186.764.040	186.764.040
Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss	0	0
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	0
Stand zum 31. Dezember	186.764.040	186.764.040

Der Vorstand wurde durch die 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 Sacheinlagen zu erhöhen. Dabei kann das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden (Genehmigtes Kapital 2023/I).

Zudem bestand eine Ermächtigung aus der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. August 2019, das Grundkapital mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 25.467.824 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/I). Diese Ermächtigung lief am 20. August 2024 aus und wurde bis zu diesem Zeitpunkt nicht in Anspruch genommen.

Somit steht dem Vorstand zum Stichtag 31. Dezember 2024 ein genehmigtes Kapital in Höhe von 67.914.196 € zur Verfügung, was 36,4% des bestehenden Grundkapitals entspricht. Im Geschäftsjahr 2024 wurden keine Maßnahmen zur Erhöhung des Grundkapitals beschlossen.

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



Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

in Tsd. €	2025	2024
Anfangsbestand 01. Januar	-389.131	-389.131
Erlöse der Ausgabe von Aktien	0	0
Kosten der Ausgabe von Aktien	0	0
Auflösung der Kapitalrücklage	0	0
Sonstige	0	0
Endbestand 31. Dezember	-389.131	-389.131

In der Berichts- und Vorjahresperiode wurden keine **Dividenden** beschlossen und ausbezahlt. Aufgrund des anhaltend negativen Bilanzgewinns werden keine Dividenden ausbezahlt.

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

6.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Gesamt	14.716	20.035
davon langfristig	14.375	0
davon kurzfristig	341	20.035

Der Rückgang der sonstigen Rückstellungen um 5.319 Tsd. € resultiert weitestgehend aus Auflösungen und Verbräuchen von Rückstellungen für Prozesskosten für laufende Rechtsstreitigkeiten (7.798 Tsd. €). Der Konzern erwartet eine überwiegende Inanspruchnahme der Rückstellungen im kommenden Jahr.

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

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

Hierzu vergleiche auch Kapitel 8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich dem nachfolgenden Rückstellungsspiegel entnehmen:

in Tsd. €	31.12.2024	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2025
Kurzfristige Rückstellungen					
Prozessrisiken	20.035	2.480	-2.372	-5.427	14.716
Gesamt	20.035	2.480	-2.372	-5.427	14.716



6.11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	120.118	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	70.364	1.874
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	43.850	69.693
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	0	72.100
	243.332	143.667
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	383.559	415.820
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	170.770	127.623
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	97.786	229.868
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	109.895
	652.115	883.206

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 243.332 Tsd. € (Vj. 143.667 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 114.214 Tsd. € (Vj. 73.974 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zwölf Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 652.115 Tsd. € (Vj. 883.206 Tsd. €) sind in Höhe von 607.552 Tsd. € (Vj. 787.697 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2025 von 104.732 Tsd. € (Vj. 476.380 Tsd. €) sind variabel verzinslich (auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2025 nominal zwischen 0,0% bis 20,0% für die Darlehen gegenüber Dritten, die teils variabel und größtenteils besichert sind. Hinsichtlich der Bedingungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.

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

Agios sind zum Stichtag nicht vorhanden.

Die Anleihe für die Ankaufsfinanzierung des Projektes SoHo Mannheim ist seit dem Vorjahresberichtsstichtag zinslos.

Im Berichtszeitraum wurden für wesentliche Finanzierungen des Konzerns Verhandlungen zu Rückführungsmodalitäten und Prolongationen geführt. Aus dem Risiko, dass die Verhandlungen nicht erfolgreich beendet werden können, ergeben sich auch bestandsgefährdende Tatsachen. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen unter 3.7 Liquiditätsrisiko im Bereich Finanzinstrumente des Anhangs.

Außerdem verweisen wir auf unsere Ausführungen zu den nach dem Bilanzierungsstichtag verhandelten Finanzierungen im Nachtragsbericht.

6.12 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 90.955 Tsd. € (Vj. 88.039 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit den wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere (54.982 Tsd. €) und SoHo Mannheim (5.150 Tsd. €). Der langfristige Anteil der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen beträgt 49.109 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €).

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	255
Leasingverbindlichkeiten	63	36
Vertragsverbindlichkeiten	0	2.130
Erhaltene Kautionen	0	210
Übrige	5.191	4.959
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	3.180	2.666
	5.509	7.590
davon langfristig	336	431
davon kurzfristig	5.173	7.159

Im Geschäftsjahr wurden Vertragsverbindlichkeiten aus erhaltenen Anzahlungen in Höhe von 4.401 Tsd. € (Vj. 2.130 Tsd. €), insbesondere für ein Bauprojekt in Mannheim, sowie noch nicht abgerechnete Betriebskosten in Höhe von 103 Tsd. € und Kautionen in Höhe von 140 Tsd. € von den finanziellen in die nicht-finanziellen Verbindlichkeiten umgegliedert. Von den erhaltenen Anzahlungen entfallen 3.725 Tsd. € auf Beträge, die die zum Bilanzstichtag erbrachten Leistungen übersteigen. Auf eine Anpassung der Vorjahresangaben wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.



Der Posten „Übrige“ beinhaltet Bürgschaften sowie Bürgschaftsprovisionen in Höhe von 3.180 Tsd. € (Vj. 2.666 Tsd. €).

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Vertragsverbindlichkeiten	4.401	0
Personalverbindlichkeiten	1.228	1.461
Erhaltene Kautionen	140	0
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	154	48
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	11	6
Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern	0	3.104
Übrige	853	948
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	1	0
	6.787	5.567
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	6.787	5.567

Die Veränderung gegenüber dem Vorjahr resultiert unter anderem aus der Umgliederung einzelner Vertragsverbindlichkeiten sowie weiterer nicht-finanzieller Verpflichtungen aus den finanziellen in die nicht-finanziellen Verbindlichkeiten. Die Vorjahresangaben wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht angepasst.

Der Posten „Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern“ resultierte im Vorjahr aus einem ergangenen Grunderwerbssteuerbescheid.

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

6.13 LATENTE STEUERN

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern i.H.v. 38.443 Tsd. € (Vj. 36.741 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern i.H.v. 11.776 Tsd. € (Vj. 12.058 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN

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

in Tsd. €	2025	2024
Aktiva		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	56	73
Vorräte	23.503	19.299
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	25
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	131	207
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	118	194
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	12	673
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.002	650
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	10	115
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	31	56
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	805	59
Verlustvorträge	6.647	6.622
Zwischensumme latente Steueransprüche	32.315	27.973
Saldierung mit latenten Steuerverpflichtungen	-20.539	-15.915
Gesamt	11.776	12.058

Die aktiven latenten Steuern verminderten sich gegenüber dem Vorjahr um 282 Tsd. €. Unter Berücksichtigung des aus der Entkonsolidierung resultierenden Effekts von -1.058 Tsd. € ergibt sich eine im latenten Steuerertrag erfasste erfolgswirksame Erhöhung von 774 Tsd. €.

Die im Berichtsjahr eingetretene Erhöhung der latenten Steueransprüche auf Vorräte sowie der latenten Steuerschulden auf sonstige Verbindlichkeiten resultiert aus der fortschreitenden Entwicklung des Projekts SoHo Mannheim. Aufgrund der unterschiedlichen Zeitpunkte der Ertragsrealisierung werden Umsatzerlöse nach IFRS entsprechend dem Leistungsfortschritt erfasst, während die steuerliche Gewinnrealisierung erst bei Abnahme des Projekts erfolgt.

Für temporäre Differenzen i.H.v. 18.715 Tsd. € (Vj. 17.504 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können. In Bezug auf Gesellschaften, die entweder im Berichtsjahr oder dem vorangegangenen Jahr einen steuerlichen Verlust erlitten haben, wurden zum 31. Dezember 2025 aktive latente Steuern in Höhe von insgesamt 6.647 Tsd. € (Vj. 6.622 Tsd. €) ausgewiesen. Die Werthaltigkeit dieser aktiven latenten Steuern ergibt sich aus zu versteuernden temporären Differenzen auf Ebene der jeweiligen Konzerneinheit.



Im Konzern bestehen zum Abschlussstichtag körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 136.340 Tsd. € (Vj. 125.758 Tsd. €), gewerbesteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 124.665 Tsd. € (Vj. 117.869 Tsd. €) sowie Zinsvorträge in Höhe von 4.764 Tsd. € (Vj. 4.764 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 106.741 Tsd. € (Vj. 102.963 Tsd. €), gewerbesteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 96.560 Tsd. € (Vj. 93.750 Tsd. €) sowie für Zinsvorträge in Höhe von 4.764 Tsd. € (Vj. 4.764 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da ihre Nutzung nicht überwiegend wahrscheinlich ist. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unbeschränkt vortragsfähig.

LATENTE ERTRAGSTEUERSCHULDEN

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

in Tsd. €	2025	2024
Aktiva		
Renditeimmobilien	16.511	18.241
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	0	637
Sonstige kurzfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	3.958	3.093
Vorräte	3.980	4.066
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14.580	14.546
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	0	61
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	239	996
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	611	229
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.063	142
Sonstige Verbindlichkeiten	17.713	10.417
Sonstige Rückstellungen	327	228
Zwischensumme latente Steuerverpflichtungen	58.902	52.656
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-20.539	-15.915
Gesamt	38.443	36.741

Die latenten Ertragsteuerschulden im Zusammenhang mit Renditeimmobilien sowie mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten resultieren aus deren Bilanzierung zum Fair Value.

Die passiven latenten Steuern erhöhten sich im Geschäftsjahr um 1.702 Tsd. €. Die Veränderung wurde vollständig erfolgswirksam im Ertragsteueraufwand erfasst (siehe Anhangangabe 7.20).

Auf Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften und der steuerlichen Basis dieser Anteile (sog. Outside Basis Differences) in Höhe von 21.425 Tsd. € (Vj. 27.968 Tsd. €) wurden entsprechend IAS 12.39 keine latenten Steuerschulden gebildet, da sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

6.14 UMSATZERLÖSE

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2025 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 43.539 Tsd. € (Vj. 100.475 Tsd. €). Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus dem Teilverkauf der Projektentwicklung Mannheim in Höhe von 27.109 Tsd. € (Vj. 48.841 Tsd. €). Weitere Ertragsquellen stellen die Vermietung von Vorratsimmobilien und Renditeimmobilien sowie die Erbringung von Dienstleistungen, Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2025	2024
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	6.909	6.184
Mieterlöse aus Vorratsimmobilien	5.424	5.808
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	1.589	1.990
Mieterlöse aus Untervermietung	0	6
	13.922	13.988
Erlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	27.109	83.846
Erlöse aus Betriebskosten	1.744	1.523
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	563	782
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüssen	161	334
Erlöse aus Dienstleistungen	2	2
Übrige	38	0
	29.617	86.487
davon zeitraumbezogen	29.617	34.619
davon zeitpunktbezogen	0	51.868
Summe	43.539	100.475

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 29.617 Tsd. € (Vj. 86.487 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 13.923 Tsd. € (Vj. 13.988 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 16.

Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird. Die Bauleistung bei Immobilienprojekten, die im Forward Sale verkauft werden, wird nach Leistungsfortschritt zeitraumbezogen realisiert, während das Grundstück als separate Leistungsverpflichtung zeitpunktbezogen realisiert wird.

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



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

in Tsd. €	31.12.2025	31.12.2024
Vertragsvermögenswerte	153	324
Vertragsverbindlichkeiten	4.401	3.130

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2025 betragen 153 Tsd. € (Vj. 324 Tsd. €). Die Vertragsvermögenswerte werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 6.6.

Die Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2025 betragen 4.401 Tsd. € (Vj. 3.130 Tsd. €) und beinhalten im Geschäftsjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten (103 Tsd. €) sowie unfertige Leistungen an einem Bauprojekt in Mannheim in Höhe von 3.725 Tsd. €.

Die Vertragsverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 6.12.

Die zum Bilanzstichtag noch nicht oder nur teilweise erfüllten Leistungsverpflichtungen aus laufenden Projektentwicklungen belaufen sich auf insgesamt 9.116 Tsd. € (Vj. 38.922 Tsd. €). Auf Basis der aktuellen Bau- und Projektpläne erwartet der Konzern, dass die Umsatzrealisierung aus den zum Bilanzstichtag noch nicht oder teilweise unerfüllten Leistungsverpflichtungen vollständig innerhalb der nächsten zwölf Monate erfolgt.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 1.361 Tsd. € aus Betriebskostenabrechnungen erfasst, die sich auf in Vorperioden bereits erbrachte Leistungsverpflichtungen beziehen.

6.15 BESTANDSVÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 23.421 Tsd. € (Vj. 48.883 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH (18.478 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE (8.614 Tsd. €), sowie aus den Projektentwicklungen Dresden Blüherpark Quartiere (11.712 Tsd. €) und Köln Deutz Quartiere (11.042 Tsd. €). Durch einen Forward Sale der Projektentwicklung Mannheim reduzieren sich die Bestandsveränderungen für dieses Bau-feld um -25.447 Tsd. €.

Insgesamt resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von 52.587 Tsd. € (Vj. 27.230 Tsd. €).

in Tsd. €	2025	2024
Erhöhung des Bestandes durch Immobilien- kauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	52.587	27.230
	52.587	27.230

6.16 MATERIALAUFWAND

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

in Tsd. €	2025	2024
Grundstücke	868	0
Baukosten	42.834	52.058
Projektentwicklungskosten	12.953	54.744
Sonstige Baunebenkosten	8.593	6.982
Bewirtschaftungsaufwendungen	4.741	5.910
	69.989	119.694

Die Bautätigkeit war im Geschäftsjahr infolge von Fertigstellungen rückläufig, was zu einem Rückgang des Materialaufwands von 119.694 Tsd. € auf 77.177 Tsd. € führte.

In den Baukosten sind Wertberichtigungen sowie Wertaufholungen auf das Vorratsvermögen auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert in Höhe von 13.663 Tsd. € (Vj. 50.722 Tsd. €) enthalten.

Im Geschäftsjahr 2025 ergaben sich Aufwendungen für Grundstücke in Höhe von 868 Tsd. €, die im Wesentlichen aus nachträglichen Kaufpreisanpassungen sowie geringfügigen Anschaffungsnebenkosten resultieren.



6.17 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 28 (Vj. 28) und im Jahresdurchschnitt 31 (Vj. 26) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2025	2024
Löhne und Gehälter	5.876	4.255
Geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen	23	17
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	558	460
	6.457	4.732

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind zu 43,7% (Vj. 47,5%) Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

6.18 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2025	2024
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	10.298	1.734
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen	9.875	10.148
Zuschreibung Anwartschaft Grundstücks-erwerb SoHo Mannheim Baufeld Süd	3.434	0
Vertragsanspruch aus Projektentwicklung	1.888	0
Sonstige periodenfremde Erträge	454	73
Erträge aus Versicherungsleistungen	61	116
Aktivierung von Zinsen auf die Anwartschaft SoHo Mannheim Baufeld Süd	0	2.180
Rückgriffsanspruch Inanspruchnahme Bürgschaft	0	3.656
Erträge aus Schadenersatzleistungen Renditeimmobilie Augsburg	0	3.800
Erträge aus Entkonsolidierung	0	0
Übrige	953	802
	26.963	22.509

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten eine Zuschreibung auf die als sonstiger nicht finanzieller Vermögenswert bilanzierte Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, jedoch noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag (SoHo Mannheim Baufeld Süd) in Höhe von 3.434 Tsd. €.

Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge Aktivierungen von Finanzierungskosten auf die Anwartschaft in Höhe von 2.180 Tsd. €. Im Geschäftsjahr 2025 resultieren die Erträge hingegen aus einer Zuschreibung der zuvor vorgenommenen Wertberichtigung.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Geschäftsjahr Aktivierungen von Zinsen zur Finanzierung der als sonstiger nicht finanzieller Vermögenswert bilanzierten Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag in Höhe von 3.434 Tsd. € (Vj. 2.180 Tsd. €).

Im Vorjahr wurden Erträge aus Schadenersatzleistungen für die Renditeimmobilie Augsburg in Höhe von 3.800 Tsd. € verinnahmt.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2025	2024
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	8.507	32.211
Entfall von Rückgriffsansprüchen	3.174	0
Zuführung von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten	2.436	16.156
Rechts- und Beratungskosten	2.061	3.715
Aufwand aus Entkonsolidierung	1.289	0
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	1.138	1.071
Sonstige Steueraufwendungen	721	5.544
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	576	686
Periodenfremde Aufwendungen	539	241
Nicht abziehbare Vorsteuer	486	602
Vertriebskosten	381	1.278
Reisekosten	285	223
EDV-Aufwendungen	266	291
Nebenkosten des Geldverkehrs	191	93
Aufsichtsratsvergütung	110	113
Wertberichtigung von nicht finanziellen Vermögenswerten (Anwartschaft Mannheim)	0	6.303
Veräußerungsverluste aus Renditeimmobilien	0	3.306
Abschreibung auf Finanzanlagen und kurzfristige Investitionen	0	2.579
Übrige	2.212	3.998
	24.372	78.410

Aufgrund von objektivierten Indikatoren für weitere Wertminderungen wurden Darlehen, die unter den Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen wurden, um insgesamt 139.077 Tsd. € (Vj. 141.171 Tsd. €) wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 4. und 6.18.



Aufgrund einer bereits in Vorjahren erfolgten Bürgschaftsanspruchnahme wurden im Geschäftsjahr 2025 weitere Rückstellungen für Rechtstreitigkeiten in Höhe von 2.436 Tsd. € gebildet. Die Risikovorsorge beträgt zum Bilanzstichtag insgesamt 14.375 Tsd. €. Vergleiche dazu auch Kapitel 6.10.

Außerdem wurde die als sonstiger nicht finanzieller Vermögenswert bilanzierte Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag im Vorjahr in Höhe von 6.303 Tsd. € wertberichtigt. Im Geschäftsjahr 2025 wurde dieser wieder teilweise zugeschrieben.

Die sonstigen Steueraufwendungen resultieren vor allem aus dem ergangenen Grunderwerbssteuerbescheid.

nior-Finanzierung sowie zu einem nicht substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von –4.331 Tsd. € aus der Anpassung der Senior-Finanzierung. Darüber hinaus enthält das Ergebnis aus substanzieller Modifikation bzw. Abgang einen Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €, der im Zusammenhang mit der Veräußerung der Projektentwicklung Köln Deutz aus der Bewertung der hierbei übertragenen Finanzverbindlichkeiten zum beizulegenden Zeitwert entstanden ist.

In der vorangegangenen Berichtsperiode führte die Änderung der vertraglichen Bedingungen für die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Finanzierungen für die Projektentwicklung Heinersdorf und für das Bestandsgebäude Augsburg zu einer nicht substanziellen Modifikation mit einem Modifikationsergebnis von –1.784 Tsd. €.

6.19 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2025	2024
Zinserträge	10.720	12.354
Ergebnis aus substanzieller Modifikation bzw. Abgang	154.864	0
Ergebnis aus nicht substanzieller Modifikation	–4.331	–1.784
Zinsaufwendungen	–60.649	–74.925
Leasing Zinsaufwendungen	–4	–3
Bewertungsergebnis von Verbindlichkeiten aus kündbaren Minderheitenanteilen	0	9
	100.600	–64.349

Die Zinserträge resultieren vor allem aus der Ausreichung von Fremdkapital an dem Konzern nahestehende Unternehmen. Für Details zu diesen Darlehen wird auf die Anhangangabe 8.3 verwiesen.

Dagegen enthalten die Zinsaufwendungen im Wesentlichen Zinsen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Von diesen Zinsaufwendungen wurden in der Berichtsperiode 23.421 Tsd. € (Vj. 48.883 Tsd. €) aktiviert, siehe Anhangangabe 7.15.

Im Geschäftsjahr führte die Änderung der vertraglichen Bedingungen für die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Finanzierungen der Projektentwicklung Borussia Köln zu einem substanziellen Modifikationsergebnis in Höhe von 142.631 Tsd. € aus der Restrukturierung der Ju-

6.20 ERTRAGSTEUERAUFWAND

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

Der für 2025 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 30,175% (Vj. 30,175%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2025	2024
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuersatz	14,35	14,35
Steuersatz	30,175	30,175

Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steuerertrag bzw. Steuerertrag setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2025	2024
Laufende Ertragsteuern	–2.182	2.403
Latente Ertragsteuern	– 928	–1.262
Steueraufwand/-ertrag	–3.110	1.141



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

in Tsd. €	2025	2024
Ergebnis vor Ertragsteuern	122.654	-137.217
Steuersatz in %	30,175	30,175
Erwarteter Steueraufwand	37.011	-41.405
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	2.757	6.479
Veränderung permanente Differenzen	-5.718	0
Steuern Vorjahre	6	-16.939
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-34.371	25.042
Gewerbesteuerliche Korrekturen	83	661
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	-3.010	13.465
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	6.055	16.116
Sonstiges	-298	410
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	-3.110	1.141

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 2,5% (Vj. 0,0%).

Die Überleitungsposition „Steuersatzabweichungen“ beinhaltet die Auswirkungen der im Juli 2025 beschlossenen stufenweisen Senkung des Körperschaftsteuersatzes ab dem Jahr 2028. Der daraus resultierende Effekt auf die latenten Steuern beträgt 5.499 Tsd. €. Gegenläufige Auswirkungen aus bislang nicht angesetzten aktiven latenten Steuern aus temporären Differenzen und steuerlichen Verlustvorträgen sind in den Überleitungspositionen zum Nichtansatz aktiver latenter Steuern enthalten.

Die Steuersatzabweichungen betreffen neben den Effekten aus der Absenkung des Körperschaftsteuersatzes ab 2028 insbesondere auch abweichende lokalen Steuersätze diverser Konzerngesellschaften und insbesondere die Gewerbesteuerfreiheit der inländischen Einkünfte ausländischer Kapitalgesellschaften.

Der Posten „Steuerfreie Erträge und steuerliche nicht abzugsfähige Aufwendungen“ betrifft in 2025 insbesondere den steuerlich nicht berücksichtigten Ertrag aus dem Schuldenerlass in Höhe von 33.871 Tsd. €.

Der Posten „Steuern Vorjahre“ aus 2024 betrifft mit 16.939 Tsd. € Darlehens- und Zinsforderungen, die nach IFRS zum 31. Dezember 2023 wertberichtigt wurden; steuerlich hatte die Gesellschaft hingegen auf eine Teilwertabschreibung verzichtet. Nachdem sich die Gesellschaft im Verlauf 2024 in Ausübung des steuerlichen Wahlrechts umentschied, die Wertberichtigungen aus 2023 nun doch auch steuerlich zu erfassen, wurde die entsprechende Erhöhung der steuerlichen Verlustvorträge zum 31. Dezember 2023 in der steuerlichen Überleitungsrechnung in dem Posten Steuern Vorjahre ausgewiesen. Die gewerbesteuerlichen Korrekturen betreffen insbesondere die Hinzurechnung von Finanzierungsaufwendungen auf Ebene einzelner Gesellschaften.

6.21 LEASINGVERHÄLTNISSE

A. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGNEHMER (IFRS 16)

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

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

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

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

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



a) Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfüllen, werden als Teil des Sachanlagevermögens dargestellt (siehe Anhangangabe 7.2).

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.2024	0	0	0	0
Abschreibung des Geschäftsjahres	0	0	-5	-5
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	0	23	23
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Impairment	0	0	-18	-18
Stand zum 31.12.2024	0	0	0	0
Abschreibung des Geschäftsjahres	0	0	0	0
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	0	55	55
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Impairment	0	0	-55	-55
Stand zum 31.12.2025	0	0	0	0

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

b) In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2025	2024
Leasingvereinbarungen nach IFRS 16		
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-1	-3
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	6	6
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-205	-368
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	0	0
Abschreibung von Nutzungsrechten	0	-5

c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2025	2024
Tilgung Leasingverhältnisse	-23	-156
Zinszahlungen Leasingverhältnisse	-1	-4
Kurzfristige Leasingverhältnisse	-205	-205
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	-229	-365

Kurzfristige Leasingverhältnisse bestanden im Berichtsjahr in Höhe von 205 Tsd. € (Vj. 205 Tsd. €).

d) Verlängerungsoptionen

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

e) Künftige Leasingverhältnisse

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

B. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGGEBER (IFRS 16)

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



Der Konzern hat in der Berichtsperiode Leasingerträge in Höhe von 13.752 Tsd. € (Vj. 13.988 Tsd. €) erfasst.

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

in Tsd. €	2025	2024
Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16		
Weniger als ein Jahr	15.605	12.200
Ein bis zwei Jahre	10.296	6.047
Zwei bis drei Jahre	10.260	5.904
Drei bis vier Jahre	4.104	5.829
Vier bis fünf Jahre	5.913	5.720
Mehr als fünf Jahre	26.648	20.191
Gesamt	72.826	55.891

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

7. SONSTIGE ANGABEN

7.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2025	2024
Ergebnis je Aktie	0,64	-0,74

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

A. ZURECHNUNG DES GEWINNS AUF STAMMAKTIONÄRE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. €	2025	2024
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	128.510	-122.388
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	128.510	-122.388

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

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2025	2024
Ausgegebene Stammaktien zum 01. Januar	186.764	186.764
Ausgegebene Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764

7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern geht Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Bestellobligos für Investitionsvorhaben ein. Diese betreffen vor allem Bau- und Planungsverträge für laufende Projektentwicklungen.

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



Im Folgenden werden die im Geschäftsjahr bestehenden Haftungsverhältnisse beschrieben:

Aus Bürgschaften

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

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

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 17.653 Tsd. € (Vj. 48.173 Tsd. €). Mit der Realisierung ist im Folgejahr zu rechnen.

Im Geschäftsjahr 2025 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir weisen auf die Anhangangaben 6.21 und 2.2. Zudem liegen die folgenden Haftungsverhältnisse vor:

Verpfändung Anteile an der ske Immo Sulzbach GmbH

Im Zusammenhang mit dem oben ausgeführten Ankauf in Leipzig in 2022 wurden zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 50,0 Mio. € Pfandrechte an den Anteilen und Forderungen in Bezug auf die hundertprozentige Tochtergesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, bestellt.

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

Erbbaurechtsverträge Ludwigshafen

Im Zusammenhang mit dem Erwerb von Erbbaurechten an fünf Grundstücken am 13. November 2024 mit einer Laufzeit von 99 Jahren und einem Erbbauzins von 0,3 Mio. € im Jahr bestehen zum Bilanzstichtag sonstige finanzielle Verpflichtungen aus den abgeschlossenen Erbbaurechtsverträgen. Die Verträge enthalten Rücktrittsrechte, deren Ausübung an bestimmte Bedingungen (u.a. Erteilung der Baugenehmigung und Förderbescheid) geknüpft ist.

Am 12. März 2026 wurde ein dritter Nachtrag zu den bestehenden Erbbaurechtsverträgen der Projektentwicklung Ludwigshafen geschlossen. Dieser Nachtrag beinhaltet wesentliche Änderungen der vertraglichen Verpflichtungen: Das Long-Stop-Date wurde auf den 30. Juni 2026 verlängert. Die Fälligkeit der Ersterschließungskosten wurde auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung verschoben. Daneben wurde die erstmalige Fälligkeit des Erbbauzinses nunmehr derart neu geregelt, dass der Erbbauzins erstmals am 1. des auf den Monat der Bauantragseinreichung folgenden Monat fällig wird. Diese Änderungen können die zeitliche Struktur und Höhe der künftigen Zahlungsverpflichtungen beeinflussen.

7.3 WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN/PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

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

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

B. BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Ein wichtiger Geschäftspartner ist hierbei bislang die sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, gewesen und ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird. Im Geschäftsjahr wurden jedoch wesentliche Darlehensforderungen der sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, zuzüglich aufgelaufener Zinsen an die Helvetic Capital AG, Schweiz, abgetreten. Auch diese Gesellschaft wird von Herrn Norbert Ketterer beherrscht und ist daher als nahestehendes Unternehmen einzustufen.



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

Im Zusammenhang mit den Bauaktivitäten beauftragt der Konzern Tochterunternehmen der NOKERA AG, Rüschlikon, bezüglich Planungs- und Hochbauarbeiten. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

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

C. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

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

in Tsd. €	2025	2024
Kurzfristige fällige Leistungen	1.553	690
	1.553	690

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

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung und haben im aktuellen Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 110 Tsd. € (Vj. 94 Tsd. €) erhalten.

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

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

Veräußerung von Geschäftsanteilen an verbundenen Unternehmen

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

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

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

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



Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG besitzt der Konzern damit die folgenden teilweise verzinsten Forderungen. Für diese Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben. Die Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung von Wertminderung in Höhe von 100% zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

Sonstige nahestehende Unternehmen		Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main							
31.12.2023	YN Beteiligungen Holding AG		68	0	0	0	31.12.2024
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG		465	0	0	0	31.12.2024
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG		1.783	12,12	0	0	31.12.2024
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG		779	12,12	0	0	31.12.2024
Summe			3.095		0	0	

Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate ihre Anteile an der Development Partner AG (zwischenzeitlich umfirmiert in die Development Partner GmbH, Düsseldorf) zu 50% an die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, verkauft. Ein Teil des zu zahlenden Kaufpreises in Höhe von 28.037 Tsd. € wurde bis 31. März 2022 gestundet und mit 4,25% verzinst. Seit 01. April 2022 werden diese gestundet. Der Verzugszinssatz beträgt gemäß den Regelungen im Kaufvertrag 8,5%.

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

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

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

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

Die Forderungen gegenüber der Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich, wurden aufgrund der aufgehellten wirtschaftlichen Lage und aufgrund von laufenden Verhandlungen zum Verkauf der Immobilie in Neufahrn wieder in voller Höhe ergebniswirksam zugeschrieben. Insgesamt beträgt der Ergebniseffekt im Vorjahr 9,8 Mio. €. Die Forderungen wurden im April 2026 vollständig bezahlt.



Die aus dem Schuldbeitritt der YN resultierenden Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung der Wertminderung in Höhe von 100% zum 31. Dezember 2025 wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Ursprünglicher Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	YN Beteiligungen Holding AG	16.284	8,50	0	0	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	4.024	4,25	0	0	31.12.2024
13.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	480	2,00	0	0	31.12.2024
13.12.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	5.400	4,25	0	0	31.12.2024
18.08.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	3.900	4,25	0	0	31.12.2024
01.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	6.577	4,25	0	0	31.12.2024
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	2.804	4,25	0	0	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	4.250	4,25	0	0	31.12.2023
18.09.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	268	4,25	0	0	31.12.2023
28.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	25	4,25	0	0	31.12.2023
27.09.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	588	4,25	0	0	31.12.2024
09.10.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.190	4,25	0	0	31.12.2024
17.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Technologicampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	1.990	2,00	0	0	31.12.2024
Summe			47.780		0	0	

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

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

Für die vorstehend genannten Verbindlichkeiten bestand im Vorjahr Aufrechnungslage, sodass sie jeweils zu 50% gegenüber den wertberichtigten Forderungen mit Aufrechnungsvereinbarung vom 15. April 2024 erklärt wurde und die Verbindlichkeiten mit noch offenen Forderungen saldiert wurden.

E. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DEM KONZERN UND DER HELVETIC CAPITAL AG

Ankauf Borussia Development GmbH

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

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

Zum 30. Juni 2024 fand ein Gläubigerwechsel von SN Beteiligung Holding AG auf die Helvetic Capital AG statt. Der Buchwert zum 31. Dezember 2025 beträgt 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 10,1 Mio. €.



Der noch offene Kaufpreis wurde noch bis 30. Juni 2027 gestundet.

—

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Helvetic Capital AG, Schweiz						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	56.886	54.897	30.06.2027
Summe		56.000		56.886	54.897	

Im Zuge des Ankaufs der Borussia Development GmbH von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, wurden außerdem die folgenden projektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, übernommen. Zum 01. Juli 2024 wurden die noch verbliebenden

nen Forderungen der SN Beteiligung Holding AG für das Projekt Köln an die Helvetic Capital AG abgetreten.

Mit Aufrechnungsvertrag vom 27. Dezember 2024 wurden 5,4 Mio. € Forderungen der Gateway Real Estate AG gegenüber der SN Beteiligung Holding AG mit den offenen Verbindlichkeiten saldiert.

—

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
SN Beteiligung Holding AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.946	10,00	9.252	8.796	30.06.2027
Summe	9.946		9.252	8.796	

—

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Helvetic Capital AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.101	10,00	9.728	9.117	30.06.2027
Summe	6.101		9.728	9.117	

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

Die bereits im Rahmen einer Verrechnung von Darlehensforderungen und -verbindlichkeiten in 2021 zurückgeführte Projektfinanzierung Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 ug haftungsbeschränkt, Düsseldorf, und Borussia Düsseldorf Cavallo 2 ug haftungsbeschränkt, Düsseldorf, mit einem Zinssatz von 10,5% weitergereicht. Die nach der Verrechnung am 31. Dezember 2021 noch bestehende restliche Darlehensforderung beträgt 1,97 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Beide Gesellschaften werden von der Development Partner S.à r.l., Luxemburg, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.



Die zum 31. Dezember 2025 noch offenen Darlehensforderungen der Borussia Development GmbH, Düsseldorf, gegenüber den zwei Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Cavallo 1 uG, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	146	10,50	0	0	31.12.2024
Borussia Cavallo 2 uG, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	68	10,50	0	0	31.12.2024
Summe		214		0	0	

Aufgrund der Insolvenz beider Borussia Cavallo Gesellschaften wurden die Forderungen zum 31. Dezember 2024 auf 1 € wertgemindert.

Ankauf Projekt Leipzig 416

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

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

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

Im Zuge des vorgenannten Projektankaufs hat die Gateway Real Estate AG ihrerseits Darlehen an die zu übernehmende Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften in den Vorjahren gewährt. Die Buchwerte der weiterhin bestehenden Ausleihungen belaufen sich zum 31. Dezember 2025 auf folgende Werte:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Leipzig 416 GmbH	11.807	4,25	9.223	11.302	30.12.2028
Leipzig 416 Management GmbH	9.922	4,25	6.391	7.375	30.12.2028
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	861	826	30.12.2028
Summe	22.654		16.475	19.503	

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

Mit Vereinbarung vom 01. April 2025 wurden die Darlehensverträge mit der Leipzig 416 GmbH und der Leipzig 416 Management GmbH bis zum 30. Dezember 2028 prolongiert. Die Verzinsung wurde auf 0,5% p.a. reduziert. Die Reduktion der Zinssätze erfolgte für das Darlehen der Leipzig 416 GmbH rückwirkend zum 01. Januar 2024.



Aufgrund der langen Laufzeit der Projektentwicklungen wurden die Forderungen der Gesellschaft Leipzig 416 GmbH um 5.611 Tsd. € und die Forderung der Gesellschaft Leipzig 416 Management GmbH um 3.672 Tsd. € wertgemindert. Die Forderungen aus der übernommenen Verbindlichkeit in Höhe von 1.875 Tsd. € wurde dabei vollständig abgeschrieben. Die Wertberichtigung der Forderung gegenüber der Virtus 26 Beteiligungs GmbH beträgt 242 Tsd. €.

Sonstige Darlehensbeziehungen

Vor allem auch im Bereich Projektfinanzierung bestehen zusätzliche Darlehensbeziehungen mit der Helvetic Capital AG. Diese wurden ebenfalls zum 30. Juni 2024 von der SN Beteiligungen Holding AG übernommen. In der nachstehenden Tabelle werden die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende		Betrag	Zinssatz	Ausstehender Betrag zum 31.12.2025	Ausstehender Betrag zum 31.12.2024	Ende der Vertrags- laufzeit
Unternehmen	Kreditnehmer	in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Helvetic Capital AG, Schweiz						
28.12.2022	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.140	4,25	5.733	5.514	30.06.2027
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	8.598	8.273	30.06.2027
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.121	1.078	30.06.2027
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.536	4,25	1.670	1.078	30.06.2027
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.964	4,25	11.047	10.624	30.06.2027
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.237	2.152	30.06.2027
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.325	4,25	7.863	4.624	30.06.2027
16.05.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.949	4,25	3.152	3.027	30.06.2027
18.06.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.726	4,25	2.831	716	30.06.2027
Summe		40.298		44.252	37.086	

F. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA CONSTRUCTION GMBH

Generalübernehmervertrag bezüglich Hochbau Projektentwicklung SoHo Mannheim

GATEWAY entwickelt über ihre Töchterfirmen S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG („S8“) sowie die Gesellschaften So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG („So“), S6 Park Lane GmbH & Co. KG („S6“) und S7 Curve Quartier GmbH („S7“) ein Immobilienprojekt in Mannheim. Hierzu haben die S-Gesellschaften mit der NOKERA Construction GmbH („NOKERA“) einen Generalübernehmervertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von Wohngebäuden geschlossen. Im Geschäftsjahr wurden 23,7 Mio. € (Vj. 42,9 Mio. €) abgerechnet. Gemäß dem erbrachten Leistungsstand wurden Rückstellungen über 0 Mio. € im Geschäftsjahr gebildet und 0,2 Mio. € verbraucht. Gleichzeitig kam es zu projektbezogenen Ansprüchen gegenüber NOKERA in Höhe von 0,2 Mio. €.

Untermietvertrag Büroräume der Gateway Real Estate AG, Berlin

Im Geschäftsjahr 2025 wurde kein neuer Untermietvertrag mit der NOKERA Construction GmbH abgeschlossen. Im Vorjahr vermietete die Gateway Real Estate AG Büroflächen zu einer monatlichen Miete von 833,00 € und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 an die NOKERA Construction GmbH.

G. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA PLANNING GMBH

Planungsleistungen

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

Die NOKERA Planning GmbH, Leipzig, hat in Vorjahren Planungsleistungen für Projektgesellschaften der GATEWAY erbracht. Seit Abschluss eines im Mai 2026 abgeschlossenen Rahmen-Kooperationsvertrags werden diese Leistungen von der NOKERA Construction GmbH, Leipzig, übernommen, die im Berichtsjahr entsprechende Planungsleistungen erbracht hat. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, da sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrats beherrscht wird.

Der Vertrag umfasst insbesondere Leistungen zur Schaffung von Planungs und Genehmigungsgrundlagen mit dem Ziel der späteren Beauftragung als Generalübernehmer. Die Vergütung erfolgt projektbezogen nach Zeitaufwand oder auf Basis von 25,00 € je qm Bruttogrundfläche; Leistungen der Machbarkeitsphase werden grundsätzlich unentgeltlich erbracht.

Im Geschäftsjahr gingen aufwandswirksame Rechnungen in Höhe von 23 Tsd. € (Vj. 168 Tsd. €) ein, die als aktivierungsfähiger Projektaufwand im Vorratsvermögen über die Bestandveränderungen erfasst wurden.

H. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND NORBERT KETTERER

In der Berichtsperiode 2025 sind für Herrn Norbert Ketterer Rechtsgeschäfte in Form von bestehenden selbstschuldnerischen Bankbürgschaften berichtspflichtig:

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



Als Sicherheit für die Ankauffinanzierung für das Projekt Leuchwerke in Augsburg wurde von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42,6 Mio. € geleistet.

Für die Anschlussfinanzierung der ursprünglichen Ankauffinanzierung des Grundstücks Hamburg Seevestraße hat Herr Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über einen Maximalbetrag von 13,0 Mio. € übernommen. Aktuell valutiert die Finanzierung bei 7,1 Mio. €.

Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1% der Bürgschaft per annum. Im Geschäftsjahr wurden Verbindlichkeiten aus Bürgschaftsprovisionen in Höhe von insgesamt 3,2 Mio. € erfasst. Gleichzeitig bestehen gesellschaftsrechtliche Forderungen in Höhe von 0,8 Mio. €.

Norbert Ketterer erhielt außerdem in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender eine Vergütung in Höhe von 20 Tsd. €.

I. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND SONSTIGEN NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

7.4 ORGANE

A. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der GATEWAY besteht satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Nachstehend sind die Mitglieder des Aufsichtsrates des Konzerns während des Berichtsjahres 2025 dargestellt:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Rüschlikon/Schweiz (Vorsitzender)
- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig (Stellvertretender Vorsitzender)
- Leonhard Fischer, Kaufmann, Zürich/Schweiz

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

B. VORSTAND

Nachstehend sind die Mitglieder des Vorstandes des Konzerns während des Berichtsjahres 2025 dargestellt:

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

7.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 395 Tsd. € (Vj. 485 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2025	2024
Abschlussprüfungsleistungen	395	485
Sonstige Leistungen	0	0
Summe	395	485

7.6 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GATEWAY haben die nach §161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Sie ist im Geschäftsbericht 2025 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.



7.7 ANTEILSBESITZLISTE

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



Nicht einbezogene Gesellschaften			
GTV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
At-Equity assoziierte Unternehmen			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin, Deutschland	49,00	9
Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin, Deutschland	49,00	9
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	Berlin, Deutschland	49,00	9
Sonstige Beteiligungen			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	7

¹ Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt am Main

² Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main

³ Beteiligung über die Borussia Development GmbH, Düsseldorf

⁴ Beteiligung über die Borussia Dresden Investment ug, Düsseldorf

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

⁶ Beteiligung über die Gateway Siebzehnte GmbH, Eschborn

⁷ Beteiligung über die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main

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

⁹ Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main; im Außenverhältnis 51% unter Abzug einer Unterbeteiligung von 2% liegt das wirtschaftliche Eigentum bei 49%

7.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 652.115 Tsd. € (Vj. 883.206 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Für einen Teil dieser verbleibenden Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen vereinbart werden. Von den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag konnten bis zum Aufstellungszeitpunkt 150 Mio. € über das Jahr 2026 hinaus verlängert oder getilgt werden. Für die übrigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte stellt sich 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 Entkonsolidierungsergebnis aus der Transaktion beträgt -314 Tsd. €. Darüber hinaus führte die Verrechnung von gegen die Gateway Real Estate AG gerichteten Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen im Rahmen der Kaufpreisstruktur zu einem im Finanzergebnis erfassten Ertrag in Höhe von 12.233 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen Gateway in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und Unternehmensanleihen (32.984 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten der Gateway Real Estate AG. Der verbleibende Kaufpreisanteil von 3.000 Tsd. € ist im Geschäftsjahr 2026 zahlbar. Die erfolgswirksame Erfassung des Veräußerungsvorgangs erfolgte bereits im Geschäftsjahr 2025. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf die Anhangangabe 2.3. C. Veränderung des Konsolidierungskreises.

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



Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

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

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

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

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

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

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

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

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

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

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

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



Projektentwicklung SoHo Mannheim:

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

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

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

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

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

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

Die Gateway Real Estate AG hat im Zusammenhang mit der Ankauffinanzierung eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie für nicht gezahlte Zinsen sowie für einen etwaigen 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 erfolgreichen Umsetzung der geplanten Transaktionen noch zu einer Anschlussfinanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen, was den Bestand der an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften gefährden würde. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der Besicherung liegt.

Urteil Rückabwicklung Düsseldorf Uerdinger Straße

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

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

Frankfurt am Main, den 14. Juli 2026

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom



VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 14. Juli 2026

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom



BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2025, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 sowie dem Konzernanhang, einschließlich wesentlicher Informationen zu den Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den vom International Accounting Standards Board (IASB) herausgegebenen IFRS Accounting Standards (im Folgenden „IFRS Accounting Standards“), wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2025 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

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

Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 652,1 Mio. (Vorjahr: € 883,2 Mio.). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.



Die Finanzierungen können wie folgt den Immobilienprojekten zugeordnet werden:

Projekt	Immobilie	Status	Betrag (in € Mio.)
Berlin	Storkower Str./Revaler Str. (3 Objekte)	Fertiggestellt in Vermietung.	312,6
Dresden	Dresden Blüherpark (3 Objekte)	In Planung und ein Objekt in Vermietung.	100,0
Köln	Borussia Köln	Verkauft, Finanzierung wird abgelöst.	52,1
Chemnitz	Chemnitz	In Planung.	4,0
Mannheim	Baufeld Süd	In Planung, mit verlängerter Refinanzierung in 2026 bis 12/2027 und Verzicht von 13,8 Mio. €.	53,9
Berlin/ Augsburg	Heinersdorf/ Augsburg	In Planung, Prolongationen im Dezember 2026 anstehend.	76,2
Gateway Real Estate AG	Keine	Unternehmensanleihe wurde auf 13,0 Mio. € reduziert und verlängert bis 09/2027.	43,9
Gateway Real Estate AG	Keine	Schuldscheindarlehen wurde bis Ende 2026 prolongiert.	7,1
Gateway Real Estate AG	Keine	Sonstiges	0,4
Sonstiges	Sonstige	Sonstiges	1,9
Summe			652,1

Von den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag konnten bis zum Aufstellungszeitpunkt € 150 Mio. über das Jahr 2026 hinaus verlängert oder getilgt werden. Für die übrigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von € 85,5 Mio. könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Wie in den Abschnitten 2.1 „Grundlagen“, 3.7 „Liquiditätsrisiko“, und 7.8 „Wesentliche Ereignisse nach dem Stichtag“ im Konzernanhang sowie in den Abschnitten 3.2.2 „Unternehmensspezifische Risiken“ und 3.2.3 „Gesamteinschätzung der Risikolage“ des Konzernlageberichts dargelegt, zeigen diese Ereignisse und Gegebenheiten, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwirft und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des §322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns damit auseinandergesetzt, ob die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter über die Anwendung des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit bei der Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts angemessen ist, ob in Bezug auf diese Einschätzung eine wesentliche Unsicherheit besteht und ob die ggf. zur Erläuterung der wesentlichen Unsicherheit erforderlichen Angaben im Konzernanhang und im Konzernlagebericht angemessen sind.

Wir haben die konzernweite aktuelle Finanzplanung für den kommenden Zwölf-Monatszeitraum ab dem Aufstellungszeitpunkt des Konzernabschlusses und insbesondere die diesen Planungen zugrunde liegenden vorgesehenen und eingeleiteten Maßnahmen untersucht. Dazu haben wir den Ablauf des Planungsprozesses erhoben und die rechnerische Richtigkeit der Planung sowie deren Angemessenheit zur Beurteilung der Liquiditätsentwicklung nachvollzogen. Wir haben nachvollzogen, welche in der Planung berücksichtigten Ereignisse bereits durch bestehende Vereinbarungen gesichert sind und welche nicht. Die bestehenden vertraglichen Vereinbarungen haben wir eingesehen. Für nicht vertraglich vereinbarte Transaktionen haben wir die Einschätzung der gesetzlichen Vertreter über die Eintrittswahrscheinlichkeit ausgewertet und auf Plausibilität überprüft. Zusätzlich haben wir uns davon überzeugt, dass die Angaben im Anhang des Konzernabschlusses zum 31. Dezember 2025 und im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 zu den wesentlichen Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zutreffend sind.

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



BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

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

ANSATZ UND BEWERTUNG DES VORRATSVERMÖGENS (VORRATSIMMOBILIEN)

Zugehörige Informationen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die Angaben der Gesellschaft zu den im Vorratsvermögen geführten Immobilien sowie die dabei angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und die damit verbundenen Ermessensentscheidungen sind in Abschnitt 2.11 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie in Abschnitt 6.5 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“ dargestellt.

Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2025 ist Vorratsvermögen in Höhe von € 797,5 Mio. (Vorjahr: € 894,7 Mio.) ausgewiesen; dies entspricht 64% der Bilanzsumme. Die Vorratsimmobilien umfassen Objekte aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft. Die Bilanzierung der im Vorratsvermögen gehaltenen Immobilien ist aufgrund verschiedener Einflussfaktoren mit erheblichen Schätzungsunsicherheiten sowie Ermessensentscheidungen verbunden. Zunächst hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob sie langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung vorgesehen ist und dementsprechend als Renditeimmobilie oder als Vorratsvermögen auszuweisen ist.

Vorratsimmobilien aus dem verkaufsbezogenen Projektentwicklungsgeschäft werden aufgrund der Verkaufsabsicht gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder – sofern für die zur Veräußerung vorgesehenen Einheiten kein Kundenauftrag vorliegt – mit dem niedrigeren Nettoveräußerungswert in der Folgebewertung bilanziert. Im Rahmen der Bewertung des Vorratsvermögens hat der Vorstand die zutreffende Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sicherzustellen und zu beurteilen, ob eine Abwertung auf einen gegenüber den (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten niedrigeren Nettoveräußerungswert erforderlich ist. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung sowie der noch anfallenden Vertriebskosten.

Aufgrund der Bedeutung der Vorräte für den Abschluss sowie der bestehenden Schätzungsunsicherheiten und der erforderlichen Ermessensentscheidungen durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Zunächst wurde ein Verständnis der relevanten Prozesse sowie der zu diesem Zweck implementierten internen Kontrollen zur Erfassung, Klassifizierung und Bewertung der Vorratsimmobilien erlangt; die Ausgestaltung und Funktionsfähigkeit der wesentlichen Kontrollen wurde dabei beurteilt, insbesondere im Hinblick auf die Abgrenzung zwischen Rendite- und Vorratsimmobilien, die Ermittlung der Anschaffungs- und Herstellungskosten sowie die Bestimmung des Nettoveräußerungswerts. Die Bewertungsmethodik der Vorräte wurde im Hinblick auf ihre Kohärenz mit den Regelungen des IAS 2 gewürdigt.

Zur Prüfung der Bewertung wurden unsere Spezialisten für Immobilienbewertung einbezogen. Im Rahmen der Ermittlung des Nettoveräußerungswerts wurden die Marktpreisannahmen anhand externer Sachverständigengutachten (im Auftrag der gesetzlichen Vertreter), bestehender Business-Pläne und – soweit verfügbar – Vergleichstransaktionen beurteilt; die Kosten der Fertigstellung sowie die Vertriebskosten wurden rechnerisch nachvollzogen und auf Plausibilität geprüft. Die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der einbezogenen Sachverständigen wurden gewürdigt. Für wesentliche Projekte wurde der Nettoveräußerungswert durch Gegenüberstellung der erwarteten Verkaufserlöse mit den bis zur Fertigstellung noch anfallenden Kosten und den Vertriebskosten nachvollzogen; erforderliche Abwertungen wurden geprüft. Die Zurechnung der Anschaffungs- und Herstellungskosten und – soweit einschlägig – aktivierungsfähiger Fremdkapitalzinsen nach IAS 23 wurde beurteilt; hierzu erfolgte eine beleggestützte Prüfung auf Basis einer risikoorientierten Stichprobe.

Den zutreffenden Ausweis der Immobilien im Vorratsvermögen haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen sowie von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Abschließend wurden Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 2 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.



ANSATZ UND BEWERTUNG DER ALS FINANZ-INVESTITION GEHALTENEN IMMOBILIEN (RENDITE-IMMOBILIEN) SOWIE DER ZUR VERÄÜSSERUNG GEHALTENEN LANGFRISTIGEN VERMÖGENSWERTE

Zugehörige Informationen im Konzernabschluss und Konzernlagebericht

Die Angaben der Gesellschaft zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien) sowie die dabei angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden finden sich im Konzernanhang in Abschnitt 2.8 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie in Abschnitt 6.3 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“. Die Angaben zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten sind im Konzernanhang in Abschnitt 2.22 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie in Abschnitt 6.8 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“ enthalten.

Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2025 Renditeimmobilien in Höhe von € 105,3 Mio. (Vorjahr: € 113,3 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien, die zuvor als Renditeimmobilien bilanziert wurden) in Höhe von € 74,4 Mio. (Vorjahr: € 79,6 Mio. €) ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses hat der Vorstand für jede einzelne Immobilie festzulegen, ob diese als Renditeimmobilie, als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert oder als Vorratsvermögen auszuweisen ist. Die Gateway Real Estate AG bilanziert die Renditeimmobilien sowie die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Ausübung des bestehenden Wahlrechts nach IAS 40.30 nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden neben den aus Verkäufen realisierten auch unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden Wertminderungen von € –0,1 Mio. (Vorjahr: € –20,2 Mio.) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Bei der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes wird davon ausgegangen, dass die bestehende Nutzung auch der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“) entspricht. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Für fertiggestellte Immobilien sowie Projekte, die kurz vor der Fertigstellung stehen, kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts unter Anwendung eines marktabhängigen, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2025 abgezinst

werden. Bei unbebauten Grundstücken erfolgt die Wertermittlung auf Grundlage von angepassten Bodenrichtwerten.

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

Prüferisches Vorgehen und Erkenntnisse

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir in Zusammenarbeit mit unseren Spezialisten für Immobilienbewertung die von der Gesellschaft verwendeten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13, die Richtigkeit und Vollständigkeit der verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen sowie die Angemessenheit der wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt. Zudem wurde die rechnerische Richtigkeit der Berechnungen geprüft. Zur Prüfung der Bewertung haben wir die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von der Gateway Real Estate AG mit der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts beauftragten externen Gutachters beurteilt. Darüber hinaus wurden analytische Prüfungshandlungen und Einzelfallprüfungen zu den wesentlichen wertbeeinflussenden Parametern durchgeführt. Ergänzend haben wir einen Abgleich der Ergebnisse mit unseren Erwartungen zur Wertentwicklung vorgenommen.

Ferner haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Entwicklung der Marktwerte der einzelnen Immobilien durchgeführt. Dabei wurde untersucht, ob die Veränderungen der maßgeblichen Werttreiber – insbesondere Jahresnettokalmmieten, Nutzflächen, Leerstandsquoten, Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssätze sowie verwendete Multiplikatoren – in einem nachvollziehbaren Verhältnis zur Entwicklung der jeweiligen Marktwerte stehen.

Den zutreffenden Ausweis der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen, der Unternehmensplanung sowie der von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünfte und vorgelegten sonstigen Dokumente gewürdigt.

Abschließend haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40, IFRS 13 und IFRS 5 erforderlichen Angaben im Konzernanhang beurteilt.



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 Konzernlageberichts:

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f und § 315d HGB, auf die in Abschnitt 1.3 im Konzernlagebericht Bezug genommen wird,
- den Vergütungsbericht nach § 162 AktG, auf den im Konzernlagebericht Bezug genommen wird.

Die sonstigen Informationen umfassen zudem:

- die Versicherungen nach § 297 Abs. 2 Satz 4 und § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernabschluss und Konzernlagebericht,
- den Bericht des Aufsichtsrats sowie
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts – ohne weitergehende Querverweise auf externe Informationen – mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

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

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, Konzernlagebericht oder unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

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



VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollen und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 des Konzerns 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 des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS Accounting Standards, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- planen wir die Konzernabschlussprüfung und führen sie durch, um ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftsbereiche innerhalb des Konzerns einzuholen als Grundlage für die Bildung der Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchsicht der für Zwecke der Konzernabschlussprüfung durchgeführten Prüfungstätigkeiten. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Anga-



ben 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei GATEWAY_REAL_ESTATE_AG_KAUKLB_ESEF-2025-12-31-de.xbri (MD5-Hashwert: 9c39ac9011dc9ff752fb856f5a29bacb) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften er-

streckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2025 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) und des International Standard on Assurance Engagements 3000 (Revised) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.



Verantwortung des Konzernabschlussprüfers 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 Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Art. 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

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

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

SONSTIGER SACHVERHALT – VERWENDUNG DES BESTÄTIGUNGSVERMERKS

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

VERANTWORTLICHER WIRTSCHAFTSPRÜFER

Die für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüferin ist Anna Gunzelmann.

Hamburg, 14. Juli 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Dirk Jessen
Wirtschaftsprüfer

Anna Gunzelmann
Wirtschaftsprüferin



FINANZKALENDER

August 2026	Hauptversammlung (zu den Geschäftsjahren 2024 und 2025)
30. September 2026	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
30. November 2026	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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

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

Projektmanagement

gFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

2dKontor – Apenrade, Dänemark

Gateway Real Estate AG

Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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