

24

GESCHÄFTSBERICHT



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

	2024	2023*
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	100.475	18.765
Gesamtleistung	150.214	171.423
EBIT adj.	-72.868	-96.168
EBT	-137.217	-134.747
Konzernergebnis	-138.358	-130.840
Ergebnis je Aktie in €	-0,74	-0,70
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.272.298	1.384.797
Eigenkapital	70.210	213.895
Eigenkapitalquote	5,5%	15,4%
Liquide Mittel	10.179	8.121
Nettofinanzschulden	969.387	953.632
Portfoliokennzahlen		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gbv) in Mrd. €	4	5
Anzahl Projekte (Ende Dezember)	10	10

* Vorjahreszahlen teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8)

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2024

GATEWAY REAL ESTATE AG SCHLIESST DAS GESCHÄFTSJAHR 2024
MIT EINEM **NEGATIVEN KONZERNERGEBNIS** AB VON **-138,4 MIO. €**

EBIT ADJUSTED IST IM GESCHÄFTSJAHR 2024 **-72,9 MIO. €**

BRUTTOENTWICKLUNGSVOLUMEN (GDV) BETRÄGT
IM JAHR 2024 **3,7 MRD. €**

VERLUST JE AKTIE BETRUG IM GESCHÄFTSJAHR 2024 **-0,74 €**

AKTIENKURS ZUM JAHRESENDE 2024 **0,45 €**
(XETRA-SCHLUSSKURS AM 30. DEZEMBER 2024)

GESCHÄFTSJAHR 2025 (VORLÄUFIG) **110–120 MIO. € EBT**
UND **20–30 MIO. € EBIT ADJ.**

ÜBER UNS

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

51 — Prognosebericht

54 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

55 — Risikoberichterstattung in Bezug auf
die Verwendung von Finanzinstrumenten

56 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

59 — KONZERNABSCHLUSS

60 — Konzernbilanz

62 — Konzerngesamtergebnisrechnung

63 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

64 — Konzernkapitalflussrechnung

65 — KONZERNANHANG

133 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter

134 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

141 — Impressum



VORSTANDSVORWORT

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

das Geschäftsjahr 2024 war für die deutsche Immobilienwirtschaft erneut von außergewöhnlich herausfordernden Rahmenbedingungen geprägt. Hohe Zinsen, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Unsicherheiten sowie eine insgesamt rückläufige Bautätigkeit haben die Branche belastet und zu einer deutlichen Zurückhaltung auf Investorensseite geführt.

Auch die Gateway Real Estate AG konnte sich diesen Entwicklungen nicht entziehen. Das abgelaufene Geschäftsjahr war geprägt von bilanziellen Belastungen, insbesondere durch Wertberichtigungen auf Projekte und Forderungen sowie durch zusätzliche Risikovorsorgen. Diese Effekte haben maßgeblich zu dem negativen Konzernergebnis in Höhe von –138,4 Mio. € beigetragen.

Gleichzeitig haben wir wesentliche operative Fortschritte erzielt. So konnten wir im Geschäftsjahr 2024 mehrere bedeutende Transaktionen erfolgreich umsetzen, darunter die Veräußerung von Baufeldern der Projektentwicklung SoHo Mannheim sowie der Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße. Diese Maßnahmen dienten gezielt der Liquiditätssicherung und der weiteren Fokussierung unseres Portfolios.

Parallel dazu haben wir unsere Projektentwicklungen konsequent weiter vorangetrieben. Unser Portfolio umfasst weiterhin ein Bruttoentwicklungsvolumen von rund 3,7 Mrd. € und ist regional diversifiziert auf wachstumsstarke Metropolregionen ausgerichtet. Der strukturelle Bedarf an bezahlbarem Wohnraum – insbesondere in urbanen Ballungsräumen – bleibt unverändert hoch und bildet die Grundlage unserer strategischen Ausrichtung.

Ein zentraler Schwerpunkt unserer Tätigkeit lag im Geschäftsjahr 2024 zudem auf der Stabilisierung der Finanzierungsstruktur. Vor dem Hintergrund signifikanter kurzfristiger Verbindlichkeiten haben wir intensive Gespräche mit unseren Finanzierungspartnern geführt und konnten für wesentliche Teile unseres Finanzierungsportfolios bereits Prolongationsvereinbarungen erzielen. Diese Maßnahmen sind entscheidend für die Sicherstellung der weiteren Unternehmensentwicklung, wenn gleich verbleibende Unsicherheiten weiterhin bestehen.

Angesichts der beschriebenen Rahmenbedingungen bewerten wir die Entwicklung des Geschäftsjahres 2024 insgesamt als belastend, zugleich aber als von wichtigen operativen Fortschritten geprägt. Die eingeleiteten Maßnahmen zur Fokussierung des Portfolios, zur Sicherung der Finanzierung sowie zur Stabilisierung der Liquidität bilden die Grundlage für die weitere Entwicklung des Konzerns.



Diese Grundlagen haben im Geschäftsjahr 2025 bereits Wirkung gezeigt: Trotz eines weiterhin anspruchsvollen Marktumfeldes wurden im laufenden Jahr wesentliche Finanzierungen erfolgreich verlängert, und es konnten weitere Projektverkäufe realisiert werden. Diese erreichten Fortschritte stärken unsere Liquiditäts- und Kapitalstruktur nachhaltig und bestätigen die Wirksamkeit der im Vorjahr angestoßenen Maßnahmen. Die Stabilisierung setzt sich damit bereits sichtbar fort und bildet einen wichtigen Baustein für die strategische Weiterentwicklung des Unternehmens.

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

Die Veröffentlichung dieses Geschäftsberichts erfolgt später als ursprünglich vorgesehen. Hintergrund hierfür sind vertiefte Bewertungs- und Prüfungsprozesse im Zusammenhang mit komplexen Projektstrukturen, risikoorientierten Analysen und den hohen regulatorischen Anforderungen, die einen intensiven Abstimmungsbedarf mit allen Beteiligten erforderten. Die zusätzliche Zeit diente dazu, die wirtschaftliche Lage der Gesellschaft vollständig, transparent und verlässlich abzubilden.

Unser besonderer Dank gilt unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die mit großem Engagement und hoher Professionalität zur Bewältigung der vielfältigen Herausforderungen beigetragen haben. Ebenso danken wir unseren Geschäftspartnern und Finanzierungspartnern für die konstruktive Zusammenarbeit sowie Ihnen, unseren Aktionärinnen und Aktionären, für Ihr Vertrauen.

Berlin, im März 2026

Stefan Witjes

Tobias Meibom

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:

IDENTIFIZIERUNG, BESCHAFFUNG, ERWERB UND INANSPRUCHNAHME VON ÖFFENTLICHEN FÖRDERUNGEN

- Marktforschung
- Businessplan und Due Diligence
- Grunderwerb
- Prüfung der Förderbedingungen

PLANUNG UND STEUERUNG

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

MARKETING UND VERKAUF

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

BAUAKTIVITÄTEN

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



DAS GATEWAY- PROJEKTPORTFOLIO

ZUM JAHRESENDE 2024 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: 16.164 qm
Gewerbe: 649 qm
Wohneinheiten: 228
Projektstand: In Realisierung

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 Planung

CHEMNITZ

Straße der Nationen

Key facts:

Grundstück: 5.870 qm
Wohnen: 12.429 qm
Gewerbe: 246 qm
Wohneinheiten: 208
Projektstand: Vertriebsstart erwartet

SOEST

Clevische Straße

Key facts:

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

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: 120.432 qm
Wohnen: 80.554 qm
Gewerbe: 5.698 qm
Sonstiges: 8.778 qm
Wohneinheiten: 1.057
Projektstand: In Planung

BERLIN

Heinersdorf
Am Schmöckpfehlgraben

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.

Das Vorstandsmandat von Tobias Meibom ist zum Ende des vorherigen Geschäftsjahres 2023 ausgelaufen und seit Januar 2025 ist Tobias Meibom wieder Vorstandsmitglied der Gesellschaft. Somit war Herr Stefan Witjes im Geschäftsjahr 2024 allein verantwortlicher Vorstand der Gesellschaft und entsprechend gehörte zum 31. Dezember 2024 dem Vorstand der Gateway Real Estate AG ein Mitglied 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 Vorstands 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 2024 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 2024 war erneut von herausfordernden Rahmenbedingungen für die deutsche Immobilienwirtschaft geprägt. Hohe Zinsen, gestiegene Bau- und Finanzierungskosten, regulatorische Unsicherheiten sowie eine insgesamt rückläufige Bautätigkeit führten zu einer spürbaren Zurückhaltung auf Investorensseite. Vor diesem Hintergrund hat der Vorstand die Projektentwicklungen weiter vorangetrieben und Maßnahmen zur Fokussierung des Portfolios, zur Sicherung der Finanzierung sowie zur Stabilisierung der Liquidität umgesetzt. Der Aufsichtsrat hat diese Maßnahmen eng begleitet und sich fortlaufend von deren Angemessenheit und Umsetzung überzeugt.

Besonders erfreulich ist, dass Herr Tobias Meibom mit Handelsregistereintragung vom 03. März 2025 wieder als Finanzvorstand in die Gesellschaft eingetreten ist.

VERTRAUENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2024 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 2024 insgesamt drei Sitzungen in Form von Video- bzw. Telefonkonferenzen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelsvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte.



In der Sitzung vom **30. Januar 2024** verabschiedete der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. Außerdem erfolgte die Genehmigung eines Untermietvertrages sowie der Bestellung von Herrn Witjes als Geschäftsführer verschiedener Tochtergesellschaften. An der Sitzung vom 30. Januar 2024 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **17. September 2024** diskutierte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Planung für das Geschäftsjahr 2024 und verabschiedete die betreffende Prognose. An der Sitzung vom 17. September 2024 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **24. September 2024** fand sodann die bilanzfeststellende Aufsichtsratssitzung statt. Darin billigte der Aufsichtsrat nach Hinzuziehung des Abschlussprüfers und des Vorstandes den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 einschließlich der zugehörigen Lageberichte, den Abhängigkeitsbericht, den Vergütungsbericht sowie die betreffenden Berichte des Abschlussprüfers. Zudem genehmigte der Aufsichtsrat die Tagesordnung der ordentlichen Hauptversammlung und verabschiedete seinen Bericht an diese. An der Sitzung vom 24. September 2024 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 2024 enthalten.

Informationen über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates finden sich in einem eigenständigen Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2024, der ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

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



PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 30. Oktober 2024 gewählte 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 2024 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen des Vorstandes und des Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2024 gemäß §312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzung des Aufsichtsrates vom 31. März 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 2024, 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 2024 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des §312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2024 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 2024 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. Herr Jan Hendrik Hedding, der bis zum 15. Februar 2024 dem Aufsichtsrat der GATEWAY angehörte, ist bei NOKERA außerdem Mitglied des Vorstandes.

Berlin, im März 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 2024 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Im November 2021 hat die Gesellschaft ihre Compliance-Regelwerke umfassend ausgebaut und teils neugefasst. Diese enthalten strenge und strikte Vorgaben zu unternehmerischem Handeln, die für alle Mitarbeiter der GATEWAY Verbindlichkeit besitzen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 28. April 2022 („Kodex“) seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom Januar 2024 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. 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 Januar 2025
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 2024 aus einem Mitglied, Herrn Stefan Witjes, zusammen.



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. Im Berichtsjahr gehörten dem Aufsichtsrat folgende Mitglieder an:

Name	Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats
Norbert Ketterer	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Thomas Kunze	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Ferdinand von Rom	Mitglied des Aufsichtsrates	22.08.2018	31.01.2024
Jan Hendrik Hedding	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	15.02.2024
Leonhard Fischer	Mitglied des Aufsichtsrates	21.12.2020	Hauptversammlung 2026

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. Eine Nachbesetzung steht bislang aus.

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.

Dem Prüfungsausschuss hat bis zu seinem Ausscheiden Jan Hendrik Hedding vorgesessen. Die weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses waren im Geschäftsjahr Ferdinand von Rom und Thomas Kunze. Mit Ausscheiden von Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding, 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 über einen **Immobilienausschuss**, dem Thomas Kunze und Norbert Ketterer angehören. Der Immobilienausschuss berät und entscheidet über vom Vorstand geplante Immobilienverkäufe, die nach der Geschäftsordnung des Vorstandes nicht bereits der Zustimmung des Gesamtaufichtsrates bedürfen. Der Immobilienausschuss fasst seine Beschlüsse mit einfacher Mehrheit.



NACHFOLGEPLANUNG

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

ALTERSGRENZEN

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

SELBSTBEURTEILUNG

Nach der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Am 20. Februar 2025 hat der Aufsichtsrat eine solche Selbstbeurteilung durchgeführt. Alle Mitglieder des Aufsichtsrates sind dabei übereingekommen, dass der Aufsichtsrat kurzfristig wieder mit fünf Personen besetzt werden soll.

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. Herr Jan Hendrik Hedding hat bei NOKERA außerdem das Amt des Finanzvorstandes (CFO) inne. Vor diesem Hintergrund haben Herr Ketterer und Herr Hedding bei der im Juli 2023 erfolgten Beschlussfassung des Aufsichtsrates zur Beauftragung von NOKERA mit Generalunternehmerleistungen für das Projekt in Mannheim nicht mitgewirkt. Im Übrigen ist Herr Hedding im Februar 2024 aus dem Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG ausgeschieden, um sich verstärkt den Aufgaben bei der NOKERA zu widmen.

VERGÜTUNGSBERICHT UND VERGÜTUNGSSYSTEM

Der Vergütungsbericht nach §162 AktG für das Geschäftsjahr 2024, der Vermerk des Abschlussprüfers über die Prüfung des Vergütungsberichts, das geltende Vergütungssystem für die Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates und die letzten Beschlussfassungen der Hauptversammlung über die Vergütungssysteme von Vorstand und Aufsichtsrat bzw. die Vergütung des Aufsichtsrats sind auf der Website der Gateway Real Estate im Bereich Corporate Governance zugänglich.

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



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

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

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

COMPLIANCE

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



VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

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

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

FESTVERGÜTUNG

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 von Anpassungsbedarf wird der Aufsichtsrat Änderungen am Vergütungssystem beschließen. Im Falle von Änderungen wird der Aufsichtsrat der nächsten ordentlichen Hauptversammlung das geänderte Vergütungssystem zur Billigung vorlegen.

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



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

VORÜBERGEHENDE ABWEICHUNGEN VOM VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

ANGABE DER TATSÄCHLICHEN GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG

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

—

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



VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

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

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

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

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

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

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2024 in Tsd. €	Vergütung 2023 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2024–31.12.2024	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2024–31.12.2024	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2024–31.01.2024	1,67	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2024–15.02.2024	2,79	20
Leonhard Fischer	01.01.2024–31.12.2024	20	20



VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

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

	Veränderung 2024 ggü. 2023 in %	Veränderung 2023 ggü. 2022 in %	Veränderung 2022 ggü. 2021 in %	Veränderung 2021 ggü. 2020 in %	Veränderung 2020 ggü. 2019 in %
Vorstandsmitglieder					
Stefan Witjes ¹	0	0	9	100	–
Mitglieder des Aufsichtsrates					
Norbert Ketterer	0	0	0	0	0
Thomas Kunze	0	0	0	0	0
Ferdinand von Rom ²	–92	0	0	0	0
Jan Hendrik Hedding ^{3,4}	–86	0	0	0	300
Leonhard Fischer ⁵	0	0	0	4.000	100
Ertragslage					
EBT Konzernabschluss	–435	–435	–148	–40	–11
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	–6,34	10,77	–41,79	69,51	–

¹ Unterjähriger Eintritt in 2021

² Austritt zum 31.01.2024

³ Unterjähriger Eintritt in 2019

⁴ Austritt zum 15.02.2024

⁵ Unterjähriger Eintritt in 2020



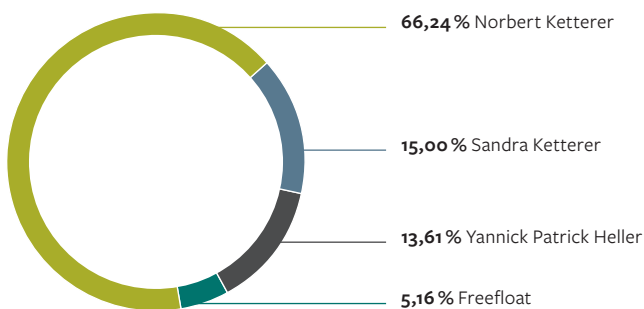
DIE GATEWAY-AKTIE

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 2024)	0,64 €
Schlusskurs (30. Dezember 2024)	0,45 €
Jahreshöchstkurs (16. Februar 2024)	1,07 €
Jahrestiefstkurs (03. Juli 2024)	0,20 €
Marktkapitalisierung (30. Dezember 2024)	84,0 Mio. €

AKTIONÄRSSTRUKTUR

ZUM 31. DEZEMBER 2024



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

51 — Prognosebericht

- 51 — Zielerreichung 2024
- 51 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2024
- 54 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

54 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess

55 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten

56 — 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 2024) 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 2024) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,7 Mrd. €.

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

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

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

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

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

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

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER DES GATEWAY-KONZERNS

Zum 31. Dezember 2024 waren neben dem Vorstand 28 (Vj. 26) und im Jahresdurchschnitt 27 (Vj. 28) 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 Bürostuhlhaltung 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 in wachstumsstarken 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/erklaerung-zur-unternehmensfuehrung/>

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



2. WIRTSCHAFTSBERICHT

2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

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

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

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

In Europa haben die wirtschaftlich positiven Einflussfaktoren im Jahr 2024 überwogen. Im letzten Quartal des Berichtsjahres war das BIP moderat um 0,4% gegenüber dem Vorjahresquartal gewachsen. Zum Jahresende 2024 hatte die Inflation leicht auf 2,7% angezogen. Mit 75,9% ist die Beschäftigungsquote im historischen Vergleich weiterhin sehr hoch. Die Rate offener Stellen blieb mit 2,3% stabil. Die Arbeitslosigkeit erreichte zum Jahresende 2024 einen Tiefstand von 5,8%.

Im Euro-Währungsgebiet setzte sich die wirtschaftliche Erholung fort, wenngleich das BIP-Wachstum im Schlussquartal des Jahres lediglich 0,5% betrug. Die Inflation hatte zwar im Herbst 2024 wieder leicht angezogen, blieb im Dezember 2024 aber mit 2,4% im Zielkorridor der Europäischen Zentralbank. Im dritten wie im vierten Quartal 2024 war die Beschäftigungsquote mit 75,4% auf einem Höchststand. 2,5% der Arbeitsplätze waren im vierten Quartal 2024 unbesetzt. Mit 6,2% erreichte die Arbeitslosenquote einen historisch niedrigen Wert.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2024 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich weiterhin als positiv. Jedoch belasten unverändert die hohen Zinsen und hohe Materialkosten, Fachkräftemangel sowie re-

gulatorische Unsicherheiten die deutsche Bautätigkeit und führten auch 2024 zu stark gestiegenen Insolvenzen bei Immobilienunternehmen. Dennoch ist im Zuge des zurückgehenden Wohnungsneubaus der Wohnungsmarkt angespannt. Vor allem in den Ballungsräumen fehlt es an (bezahlbarem) Wohnraum, sodass in gefragten Märkten die Mieten weiter steigen werden. Dadurch ist die Sub-Anlageklasse Wohnen für in- und ausländische Investoren attraktiv.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Die Weltwirtschaft im Jahr 2024 war, wie schon im Vorjahr, geprägt vom Krieg in der Ukraine und den sich u.a. daraus ergebenden Knappheiten in einzelnen Märkten. Während im Jahr 2023 noch Maßnahmen zur Eindämmung der Inflation die Märkte prägten, begannen die wichtigsten Notenbanken im Berichtsjahr wieder mit geldpolitischen Lockerungen. In der Folge entwickelte sich die Weltwirtschaft besser als erwartet. Für 2024 war der Internationale Währungsfonds (IMF) in seinem World Economic Outlook vom Oktober 2023 noch von einem Wachstum von 2,9% für 2024 ausgegangen. Im Juli 2025 schätzt der IMF das weltweite Wachstum 2024 auf 3,3%.

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

Angesichts nachlassender Inflationsraten lockerten wichtige Notenbanken ihre Geldpolitik wieder. In insgesamt drei Schritten senkte die US-Notenbank Federal Reserve ihre Zinssätze zwischen September und Dezember 2024 um insgesamt 100 Basispunkte auf 4,5%. Die Europäische Zentralbank (EZB) leitete im Juni 2024 die Zinswende ein und senkte zunächst in vier Schritten bis Dezember 2024 den Hauptrefinanzierungssatz von 4,5% auf 3,15% und im Jahr 2025 nochmals in vier Schritten bis Juni 2025 auf 2,15%. Im Vereinigten Königreich reduzierte die Zentralbank den Leitzins ab August 2024 auf 5,0% und dann nochmals auf 4,75%. Im Jahr 2025 folgten fünf weitere Senkungsschritte auf 4,0%. Im Gegensatz dazu hat die Bank of Japan ihre expansive Geldpolitik beendet und den Leitzins im März 2024 von -0,10% auf 0,10% und im Juli 2024 auf 0,25% angehoben. Im Januar 2025 erfolgte eine weitere Anhebung auf nunmehr 0,50%.



2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

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

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

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

Eine Ursache ist die nach der Wiedervereinigung einsetzende Abwanderung aus Ostdeutschland. Zwischen 1990 und 2016 zogen nach Angaben von Destatis 1,2 Mio. Menschen (ohne Binnenwanderung von und nach Berlin) aus den ostdeutschen Bundesländern in den Westen Deutschlands. Zwischen 2017 und 2022 verzeichnete Ostdeutschland hingegen 18.000 Zuzüge mehr als Abgänge in den Westen Deutschlands. Im Jahr 2023 kehrte sich die Entwicklung um. Vor allem junge Menschen wanderten wieder stärker aus den ostdeutschen Ländern in die westdeutschen. Netto waren 7.100 Personen im Alter von 18 bis unter 30 Jahren aus Ostdeutschland in die westdeutschen Bundesländer (jeweils ohne Berlin) gezogen. Über alle Altersgruppen verließen per saldo 3.000 Menschen die ostdeutschen Bundesländer in Richtung Westen der Republik.

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

ten Nettozuwanderungen aus dem Ausland im Verhältnis zur Einwohnerzahl. Die niedrigste relative Zuwanderung gab es in Brandenburg mit 63, Bayern mit 69 und Nordrhein-Westfalen mit 70 Personen.

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

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

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

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

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

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

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



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

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

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

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

Die Bruttoanlageinvestitionen reduzierten sich Destatis zufolge um 2,8% gegenüber dem Vorjahr. Besonders betroffen waren die Investitionen in Ausrüstungen, vor allem Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, die 2024 preisbereinigt um 5,5% niedriger als im Vorjahr lagen. Hohe Baukosten dämpften die Bauinvestitionen, die im Jahr 2024 preisbereinigt um 3,5% zurückgingen. Besonders groß war das Minus bei Investitionen in den Wohnungsbau, die das vierte Jahr in Folge gesunken sind.

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

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

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

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

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

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

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

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



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

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

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

Dominiert historisch gesehen das Segment Büroimmobilien den gewerblichen Transaktionsmarkt, so zeigt sich 2024 laut BNP Paribas Real Estate ein anderes Bild. Logistikimmobilien erreichen ein Investitionsvolumen von über 6,87 Mrd. € und einen Umsatzanteil von 27%. Investoren suchen zunehmend großvolumige Objekte und Pakettransaktionen. An zweiter Stelle folgen Einzelhandelsobjekte mit einem Volumen von gut 6,3 Mrd. € und einem Anteil von rund 25%. Diese Asset-

klasse verzeichnete im Jahr 2024 den höchsten Zuwachs aller Kategorien mit einem Anstieg von 28%. Dagegen haben Büroobjekte mit 5,21 Mrd. € nur etwa 20% zum Gesamtinvestitionsumsatz beigetragen. Diese Assetklasse sieht sich weiterhin großen Herausforderungen des gesamtwirtschaftlichen Umfelds gegenüber.

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

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

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

Büroimmobilienmarkt

Im Jahr 2024 war der Büromarkt und der gewerbliche Immobilienmarkt im Ganzen von einer zurückhaltenden Neubautätigkeit geprägt. Der umbaute Raum als zentraler Indikator zur Messung der Bauaktivität bei Nichtwohngebäuden ist laut Destatis um 2,9% auf 193,0 Mio. Kubikmeter zurückgegangen. Das war der niedrigste Wert seit 2014 (186,8 Mio. Kubikmeter). Bei Büro- und Verwaltungsgebäuden waren es 13,5% weniger als im Vorjahr. Damit setzte sich eine Entwicklung fort, die 2021 begann. Im Zuge der Corona-Pandemie hat sich der Anteil der Arbeit im Homeoffice verstärkt, was zu einem geringeren Bedarf an neuen Büroflächen führt. Während zwischen den Jahren 2010 und 2021 die Genehmigungen für Büro- und Verwaltungsgebäude von 10,8 Mio. Kubikmeter auf 27,3 Mio. Kubikmeter umbauter Raum angestiegen waren, ist das Volumen zwischen Anfang 2021 und Jahresende 2024 um 43,0% zurückgegangen.

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



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

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

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

Wohnimmobilienmarkt

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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



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

2.2.5 WETTBEWERBSSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Berichtsjahr 2024 aufgrund ihrer Geschäftsaktivitäten in den einzelnen Märkten im Wettbewerb mit lokalen, mittelständischen Immobilienunternehmen, städtischen und kommunalen Firmen sowie börsennotierten Immobilien-gesellschaften. Aufgrund des Mangels an verfügbaren Projekten wird besonders in der letztgenannten Gruppe immer häufiger eine Develop-to-hold-Strategie, das heißt die Projektentwicklung für den eigenen Bestand, verfolgt. Daneben schreitet die Konsolidierung des Marktes voran, wie zum Beispiel durch die Fusion des zweitgrößten Wohnungskonzerns Deutsche Wohnen mit dem Marktführer Vonovia im Jahr 2021.

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

GATEWAY liegt mit einer Marktkapitalisierung von rund 84 Mio. € zum 30. Dezember 2024 im Mittelfeld der börsennotierten Developer. Nicht zuletzt deshalb können große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig auch weiterhin eher zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

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

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

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

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

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Das Geschäftsjahr 2024 entwickelte sich aufgrund der anhaltend herausfordernden wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Projektentwicklungen unterhalb der Erwartungen der am 17. September 2024 veröffentlichten qualifizierten Prognose.

Neben unerwarteten Abschreibungen aufgrund gesunkenen Nettoveräußerungswerten von Projekten und dem Ansatz von Rückstellungen für Rechtsstreitigkeiten führten weitere Wertberichtigungen auf ausstehende Forderungen in Zusammenhang mit der Erstellung des Konzernabschlusses 2024 zu einem deutlich unter den Erwartungen liegenden Ergebnis. Die den Wertberichtigungen auf Darlehensforderungen zugrunde liegenden nicht erfolgten Zahlungseingänge wirkten sich zudem auch stark auf die Finanzlage des Konzerns aus.

Aufgrund einer Fehlerkorrektur nach IAS 8 wurden die Vorjahreszahlen für das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte sowie den Ertragsteuern angepasst.



Das dem Geschäftsbereich Wohnimmobilienentwicklung zugeordnete Projekt SoHo Mannheim konnte im Geschäftsjahr 2024 das Baufeld 1 erfolgreich veräußern und das Baufeld 10 fortsetzen. Außerdem wurde die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße über die Ausübung des Vorkaufsrechtes an die Stadt Hamburg veräußert.

Der Konzern steigerte seine Umsatzerlöse im Bereich Wohnimmobilienentwicklung durch die beiden Transaktionen um 81,7 Mio. €. Die Umsatzerlöse aus Vermietungsleistungen entwickelten sich von 18,5 Mio. € leicht rückläufig auf 16,6 Mio. €. Insgesamt stiegen die gesamten Umsatzerlöse damit von 18,8 Mio. € auf 100,5 Mio. €.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 27,2 Mio. € (Vj. 142,4 Mio. €), die sich aus aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen in Höhe von 115,0 Mio. € (Vj. 142,4 Mio. €) und dem Abgang von verkauften Projekten in Höhe von -87,8 Mio. € (Vj. 0,0 Mio. €) zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 22,5 Mio. € (Vj. 10,3 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 150,2 Mio. € (Vj. 171,4 Mio. €).

Gegenüber dem Vorjahr reduzierten sich die Bestandsveränderungen aufgrund der abgegangenen Grundstücke der Projektentwicklung SoHo Mannheim in Höhe von 52,8 Mio. € und Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € deutlich. Die fortschreitenden Bauaktivitäten bei der Projektentwicklung SoHo Mannheim und den drei Berliner Projektentwicklungen des Geschäftsbereichs Gewerbeprojektentwicklung konnten den Rückgang nicht kompensieren.

Der deutliche Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 12,2 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode ist vor allem auf Wertaufholungen bei zuvor erfassten Wertberichtigungen von Darlehensforderungen in Höhe von 10,1 Mio. € zurückzuführen.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 119,7 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 6,3 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (63,1 Mio. €; Vj. 76,2 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (0,0 Mio. €; Vj. 13,1 Mio. €), Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (5,9 Mio. €; Vj. 7,0 Mio. €) sowie Wertberichtigungen (50,7 Mio. €; Vj. 29,7 Mio. €). Der Personalaufwand bewegte sich mit 4,7 Mio. € leicht unterhalb des Vorjahresniveaus von 5,2 Mio. €.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -20,2 Mio. € (Vj. -5,8 Mio. €) und ist auf vor allem gutachterlich bestätigte Bewertungseffekte zurückzuführen. Im Vorjahr ergaben sich aus der durchgeführten Werthaltigkeitsprüfung des Geschäfts- oder Firmenwerts resultierten Wertberichtigungen auf den Geschäfts- oder Firmenwert und weiteren langfristigen Vermögenswerten des Geschäftsbereichs Wohnimmobilienentwicklung noch

Abschreibungen in Höhe von 9,7 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 78,4 Mio. € (Vj. 120,6 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus vergleichsweise geringeren Wertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 32,2 Mio. € (Vj. 105,0 Mio. €). Gegenläufig wirkte sich die Zuführung einer Rückstellung für Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 12,5 Mio. € aus. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im Geschäftsjahr 2024 ein Betriebsergebnis in Höhe von -72,9 Mio. € (Vj. -96,2 Mio. €).

Das Finanzergebnis des Geschäftsjahres 2024 betrug -64,3 Mio. € (Vj. -38,6 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 76,7 Mio. € (Vj. 82,9 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 12,4 Mio. € (Vj. 44,3 Mio. €) gegenüber. Im Finanzergebnis ist ein Modifikationsergebnis von -1,8 Mio. € enthalten. Im Vorjahr waren vom Darlehensgeber erlassene Zinsen von in Vorjahren erfassten Zinsaufwendungen von Finanzverbindlichkeiten enthalten, was zu einem Modifikationsergebnis in Höhe von 31,9 Mio. € führte. Hintergrund waren jeweils Neufassungen von Darlehenskonditionen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei -137,2 Mio. € (Vj. -134,7 Mio. €). Nach Berücksichtigung der Ertragsteuern von 1,2 Mio. € (Vj. positiven Ertragsteuern von 3,9 Mio. €), welche in Höhe von -1,3 Mio. € (Vj. 5,8 Mio. €) auf latente Steuern zurückzuführen sind, ergab sich ein Konzernergebnis für das Geschäftsjahr 2024 in Höhe von -138,4 Mio. € (Vj. -130,8 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,74 € (unverwässert, Vj. -0,70 €) beziehungsweise -0,74 € (verwässert, Vj. -0,70 €). Das EBIT adjusted betrug -72,9 Mio. € (Vj. -96,2 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns verminderte sich zum 31. Dezember 2024 um 8,1% bzw. 112,5 Mio. € auf insgesamt 1.272,3 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2023 (1.384,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite verringerte sich der Bestand der langfristigen Vermögenswerte um 103,6 Mio. € und belief sich zum Stichtag auf 210,4 Mio. €. Davon entfielen zum Bilanzstichtag 113,3 Mio. € (Vj. 238,5 Mio. €) auf Renditeimmobilien. Zu berücksichtigen ist, dass Renditeimmobilien mit einem Buchwert von 106,6 Mio. € aufgrund konkreter Verkaufsabsichten in den kurzfristigen Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert wurden. Außerdem reduzierten sich die Renditeimmobilien durch den Verkauf der Bestandsimmobilie SoHo Mannheim BF1 in Höhe von 39,6 Mio. €, nachdem zuvor noch 21,0 Mio. € an Anschaffungs- und Herstellungskosten angefallen sind.

Innerhalb der langfristigen Vermögenswerte kam es darüber hinaus zu Umgliederungen sonstiger finanzieller Vermögenswerte in Höhe von 26,1 Mio. € aufgrund geänderter Fristigkeiten. Außerdem wurden Wertberichtigungen von 6,7 Mio. € vorgenommen.



Die kurzfristigen Vermögenswerte verringerten sich im Berichtszeitraum um 8,9 Mio. € auf 1.061,9 Mio. €. Maßgeblich hierfür war die Reduktion der Vorräte, die sich um 25,2 Mio. € auf 894,7 Mio. € verminderten. Ausschlaggebend waren vor allem die Veräußerungen der Projekte „SoHo Mannheim“ und „Hamburg Seevestraße“, die zu Abgängen in Höhe von insgesamt 87,8 Mio. € führten. Darüber hinaus wurden aufgrund gesunkener Nettoveräußerungswerte Wertberichtigungen in Höhe von 50,7 Mio. € vorgenommen. Diese Effekte wurden teilweise durch Zugänge aus fortschreitenden Bauaktivitäten sowie aktivierten Bauzeitinsen kompensiert, die sich im Berichtszeitraum auf insgesamt 115,0 Mio. € beliefen.

Die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte reduzierten sich im Geschäftsjahr um 60,4 Mio. € auf 13,7 Mio. €. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der oben genannten Umgliederung von Forderungen gegenüber nahe stehenden Unternehmen in Höhe von 26,1 Mio. €, die aufgrund geänderter Fristigkeiten in die langfristigen finanziellen Vermögenswerte überführt wurden. Zudem wurden zum Bilanzstichtag Wertberichtigungen in Höhe von 25,5 Mio. € vorgenommen. Darüber hinaus kam es im Zusammenhang mit gegenseitigen Aufrechnungslagen zu Verrechnungen mit sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 23,5 Mio. € sowie zu weiteren Verrechnungen mit Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 5,4 Mio. €.

Die liquiden Mittel bewegten sich mit einem Anstieg von 2,1 Mio. € auf 10,2 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 180,8 Mio. € (Vj. 155,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 143,7 Mio. € (Vj. 119,1 Mio. €) entfiel. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 25,3 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. Außerdem verminderten sich die passiv latenten Steuern um 0,8 Mio. € auf 36,7 Mio. €.

Die kurzfristigen Schulden betrugen zum 31. Dezember 2024 insgesamt 1.021,2 Mio. € (Vj. 1.015,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 883,2 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Vj. 863,1 Mio. €). Außerdem überstiegen die Neuaufnahmen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 113,4 Mio. € die Rückzahlungen von 97,6 Mio. €.

Der Rückgang der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 20,2 Mio. € auf 88,0 Mio. € ist auf dem Ausgleich von ausstehenden Rechnungen im Zusammenhang mit den laufenden Bauprojekten zurückzuführen.

Im Geschäftsjahr wurden Rückstellungen für Prozesskostenrisiken in Höhe von 16,2 Mio. € gebildet. Insgesamt beliefen sich die Rückstellungen zum Bilanzstichtag damit auf 20,0 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2024 auf 70,2 Mio. € (Vj. 213,9 Mio. €). Der Rückgang ist vor allem auf das negative Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 15,4% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 5,5% aufgrund des gesunkenen Konzernergebnisses.

2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2024 getätigten Ein- und Auszahlungen führten insgesamt zu einem leichten Anstieg der Zahlungsmittelbestände zum 31. Dezember 2024. Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit konnte dabei durch den positiven Cashflow aus der Investitionstätigkeit infolge von Einzahlungen aus dem Abgang von Renditeimmobilien sowie durch den positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, resultierend aus den die Rückzahlungen übersteigenden Neuaufnahmen von Finanzverbindlichkeiten, kompensiert werden.

Im Geschäftsjahr 2024 führten zudem ursprünglich geplante, aber schlussendlich nicht realisierte Verkaufstransaktionen und ausgebliebene Zahlungseingänge aus Darlehensforderungen zu einer weiterhin angespannten Liquiditätslage. 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. €	31.12.2024	31.12.2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-23.380	-131.983
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	12.168	19.219
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	13.270	112.548
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente	2.058	-216
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	-614
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente zum 01. Januar	8.121	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmittel-äquivalente zum Periodenende	10.179	8.121

Der Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf -23,4 Mio. € (Vj. -132,0 Mio. €) und verringerte sich damit um 108,6 Mio. €. Die Verbesserung resultierte im Wesentlichen aus einer geringeren zahlungswirksamen Ausweitung des Vorratsvermögens infolge von Bauaktivitäten, die sich im Berichtsjahr auf 25,6 Mio. € (Vj. 170,1 Mio. €) belief. Zudem führte der Verkauf der Projektentwicklung Hamburg Seevestraße zu einem Mittelzufluss von 35,1 Mio. €.



Gegenläufig wirkten zahlungswirksame Veränderungen bei den Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Während im Berichtsjahr Rückzahlungen projektbezogener Posten von 15,7 Mio. € vorgenommen wurden, ergaben sich im Vorjahreszeitraum Zuflüsse aus einer Erhöhung dieser Verbindlichkeiten in Höhe von 10,4 Mio. € im Zusammenhang mit Bauaktivitäten.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 12,2 Mio. € (Vj. 19,2 Mio. €) beinhaltete im Wesentlichen Einzahlungen aus Abgängen von Renditeimmobilie von 34,8 Mio. € und von zur Veräußerung gehaltenen Immobilien von 6,8 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien von 28,9 Mio. € aus. Im Vorjahr ergaben sich keine Veräußerungen, sondern nur Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien von 10,9 Mio. €.

Der Cashflow aus Finanzierungstätigkeit belief sich im Geschäftsjahr 2024 auf 13,3 Mio. € (Vj. 112,5 Mio. €). Er resultierte im Wesentlichen aus Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 111,1 Mio. € sowie Rückzahlungen von Finanzkrediten in Höhe von 97,6 Mio. €. Zudem erfolgte eine Auszahlung an einen Minderheitsgesellschafter der Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ in Höhe von 5,3 Mio. €.

Die aufgenommenen Kreditmittel dienen vor allem der Finanzierung der fortschreitenden Bauaktivitäten für die Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ sowie für die Berliner Projekte des Segments Gewerbeimmobilienentwicklung. Im Vorjahr wurden die Mittel schwerpunktmäßig für Bauaktivitäten und den Erwerb eines Grundstücks für die Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ verwendet. Gegenläufig wirkten sich im Vorjahreszeitraum Rückzahlungen von Finanzkrediten in Höhe von 67,5 Mio. € aus.

Die Darlehen sind sowohl fest als auch variabel verzinst. Die fest verzinslichen Darlehen haben einen Zinssatz zwischen 2,40% (Vj. 1,50%) 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 2,1 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 10,2 Mio. € anstiegen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 hatten die liquiden Mittel 8,1 Mio. € betragen. Neben der freien Liquidität bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 66,2 Mio. € (31. Dezember 2023: 173,1 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr weitere Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien eingegangen. Im Geschäftsjahr wurden insgesamt 3,6 Mio. € an Bürgschaften in Anspruch genommen. Die Inanspruchnahme der verbleibenden Bürgschaften und Garantien wird allerdings 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 Veränderungen aber auch die Chance zur Identifizierung neuer Geschäftsmöglichkeiten und die Möglichkeit weiterer wirtschaftlicher Erfolge.

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

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

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

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

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



Im Rahmen des Risikomanagements erfasst GATEWAY alle wesentlichen, steuerbaren Risiken. Risiken, die sich einer Besteuerung 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 Transaktions-



risiken 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 potenziel-

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

Developmentrisiken

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

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

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



3.2.2 UNTERNEHMENSSPEZIFISCHE RISIKEN

Finanzierungsrisiko

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

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

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

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

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 883.206 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schulscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.300 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 850.392 Tsd. € (davon betreffen 780.906 Tsd. € kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grund-

schulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

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

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

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

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

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schulscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.



Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

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

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

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

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

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

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

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

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

Neben den bereits für die Senior-Finanzierung gestellten Sicherheiten – bestehend aus Anteilsverpfändungen, mit Grundschulden besichertem Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 409.187 Tsd. € sowie einer Garantieerklärung

der GATEWAY gegenüber dem Darlehensgeber über einen Maximalbetrag von 8.000 Tsd. € – wurden zuletzt noch weitere Sicherheiten eingeräumt.

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

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

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

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

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

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung 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



10.835 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 153.260 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses liegen hierfür noch keine verbindlichen Einigungen vor. Nach Veräußerung der Bestandsimmobilie ist vorgesehen, die verbleibende Finanzierung für den restlichen Projektteil zu prolongieren. Entsprechende Prolongationsverhandlungen sollen erst nach Abschluss der Veräußerung aufgenommen werden. Zum Bilanzstichtag sowie zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses bestehen daher noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen.

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

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

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.620 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026 finanziert, das durch die Konzernobergesellschaft aufgenommen wurde. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 99.100 Tsd. € abgesichert.

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

Zur Reduzierung des kurzfristigen Refinanzierungsrisikos wurde mit dem Finanzierungspartner eine Nachtragsvereinba-

rung abgeschlossen, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 20. Dezember 2026 vorsieht. Die Projektentwicklung wird ungeachtet der Finanzierungsstruktur weiterhin planmäßig vorangetrieben.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber jeweils 89,9% der Geschäftsanteile an den das Objekt haltenden Gesellschaften übertragen. Die Übertragung erfolgte mit der Maßgabe, dass die Geschäftsanteile bei fristgerechter Rückführung des Darlehens an den Konzern zurückfallen. Ungeachtet der Übertragung von Mehrheitsanteilen an den Finanzierungspartner besteht nach IFRS 10 weiterhin eine Konsolidierungspflicht der Gesellschaften im Konzernabschluss.

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

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

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

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

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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 36.600 Tsd. € sowie 89,9% der Geschäftsanteile an der objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

Sollte es gleichwohl zu einer nicht planmäßigen Rückführung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Konzernobergesellschaft und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte



ein solcher Zugriff jedoch keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 58,4 Mio. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 103,9 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 123,1 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit Buchwert von 71,3 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH, mit 125,4 Mio. € für die Storkower Straße 142–146 PE GmbH und mit 123,7 Mio. € für die Revaler Straße 32 GmbH.

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

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

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

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

Zusammenfassung:

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

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

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

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

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

Liquiditätsrisiko

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

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

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



zierungen im wesentlichen Umfang nicht erfolgen, besteht ein bestandsgefährdendes Risiko und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns wäre von einer weitergehenden externen Liquiditätsunterstützung abhängig.

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

Tax Compliance

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

Risiken aus Publikationspflichten und Insiderverboten

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

Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit von GATEWAY wird durch Veränderungen der gesetzlichen Rahmenbedingungen und relevanter Vorschriften beeinflusst. Dies betrifft insbesondere das Baurecht und das Bauplanungsrecht, aber auch rechtliche Vorschriften für andere, damit mehr oder weniger eng zusammenhängende Bereiche wie beispielsweise den Brandschutz oder den Umweltschutz. Veränderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in diesen Bereichen können für den

GATEWAY-Konzern zu höheren Aufwendungen oder geringeren Erträgen führen. Um dem Risiko aus regulatorischen Risiken entgegenzuwirken, werden die betroffenen Fachbereiche frühzeitig über anstehende Gesetzesänderungen unterrichtet und kontinuierlich fortgebildet. In diesem Zusammenhang nutzt die GATEWAY ebenfalls Mandantenrundschriften und News-Angebote von Rechtsanwaltskanzleien. In diesem Fall rechnet der Vorstand mit geringen Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Konzerns, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch derzeit als möglich bewertet.

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

Personalrisiko

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

Um dem Verlust von Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern entgegenzuwirken, werden regelmäßige Feedback-Gespräche geführt. Hierbei können mögliche entstehende Gründe für den Mitarbeiterverlust frühzeitig erkannt und entsprechend 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.

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

Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

Zum Ablauf des Berichtsjahres waren mehrere Rechtsstreitigkeiten gerichtlich anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist. Die zugrunde liegenden Auseinandersetzungen ergeben sich



aus der Geschäftstätigkeit von GATEWAY und betreffen Streitigkeiten im Zusammenhang mit dem Vollzug eines Grundstückskaufvertrages sowie Bürgschafts- und Finanzierungsangelegenheiten. Mittlerweile liegt ein Urteil vor, gegen das bereits Berufung eingelegt wurde. Über das Berufungsverfahren ist bislang nicht entschieden; das Urteil ist daher nicht rechtskräftig. Es wurden bereits Rückstellungen gebildet. Zur Beilegung des Rechtsstreits aus der Inanspruchnahme der Patronatserklärung hat die Gesellschaft im Januar 2026 mit der Klägerin eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung abgeschlossen. Siehe dazu Kapitel 8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.

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

Reputationsrisiko

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

IT-Risiko

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

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

3.2.3 GESAMTEINSCHÄTZUNG DER RISIKOLAGE

Der Vorstand der GATEWAY sieht derzeit in den Bereichen Finanzierungen und Liquidität den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit gefährdende Einflüsse und schätzt die Risikolage als wesentlich ein. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon

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

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

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

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

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

3.2.4 CHANCENBERICHT

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



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

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

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

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2024

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

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

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

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2024

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Nachdem die USA Anfang April 2025 ein neues Zollregime einföhrten, hat der Internationale Währungsfonds (IWF) seinen Ausblick für die Weltwirtschaft (World Economic Outlook) nach unten korrigiert. Es wird nunmehr erwartet, dass die rasche Eskalation der Handelsspannungen und die extrem hohe politische Unsicherheit erhebliche Auswirkungen auf die globale Wirtschaftstätigkeit haben werden. Der IWF schätzt, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2025 um 3,0% und im Jahr 2026 um 3,1% wachsen wird. Im Januar 2025 hatte die Wachstumserwartung des IWF noch bei 3,3% gelegen. Damit bleibt die globale Konjunkturaussicht unterhalb des historischen Durchschnitts der Jahre vor der Coronavirus-Pandemie. Zwischen 2000 und 2019 war die globale Wirtschaftsleistung durchschnittlich um 3,7% jährlich gestiegen. Zu den Gründen für die gedämpften Wachstumserwartungen zählen einerseits gestiegene Zölle und Unsicherheiten hinsichtlich weiterer Zollerhöhungen. Andererseits belasten höhere Haushaltsdefizite und die damit möglicherweise einhergehende höhere Volatilität an den Finanzmärkten die Stimmung. Gleichzeitig gibt es aber auch unterstützende Entwicklungen. So haben sich die Finanzierungsbedingungen unter anderem infolge eines schwächeren US-Dollars verbessert und in einigen großen Rechtsgebieten ist eine fiskalische Expansion eingeleitet worden.

Der IWF erwartet einen weiteren Rückgang der globalen Gesamtinflation auf 4,2% im Jahr 2025 und 3,6% im Jahr 2026. Im Zuge dessen werden die wichtigsten Zentralbanken voraussichtlich weiter ihre Leitzinsen senken. Die allmähliche Abkühlung auf den Arbeitsmärkten dürfte den Inflationsdruck begrenzen. In Verbindung mit dem erwarteten Rückgang der Energiepreise wird die Gesamtinflation voraussichtlich weiter in Richtung der Zentralbankziele sinken. Dennoch dürfte die Inflation in den Vereinigten Staaten im Jahr 2025 nahe am, aber über dem Zielwert von 2% liegen, während die Inflationsdynamik im Euroraum gedämpfter ausfallen dürfte. In China wird die niedrige Inflation voraussichtlich anhalten. Folglich wird die Kluft zwischen den erwarteten Leitzinsen in den Vereinigten Staaten und anderen Ländern größer.

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

Für den Euroraum rechnet der IWF in der Juli-Ausgabe seine World Economic Outlook mit einem Wachstum von 1,0% im Jahr 2025 und 1,2% im Folgejahr. Nach zwei Jahren der Rezession war für Deutschland im Januar 2025 wieder eine leichte wirtschaftliche Erholung von 0,3% im Jahr 2025 und



von 1,1% im Jahr 2026 erwartet worden. In seiner Prognose vom Juli 2025 korrigierte der IWF die Wachstumserwartung für Deutschland auf 0,1% für das Jahr 2025 und 0,9% für das Folgejahr.

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

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

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

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

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

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

Am 18. März 2025 hat der 20. Deutsche Bundestag umfangreiche Ausnahmen von der im Grundgesetz verankerten Begrenzung der öffentlichen Neuverschuldung beschlossen (Gesetzesentwurf zur Änderung des Grundgesetzes 20/15096). Damit werden Ausgaben für Verteidigung und sicherheitspolitische

Ausgaben künftig nicht mehr komplett auf die Schuldenregel des Grundgesetzes angerechnet. Darüber hinaus wurde im Grundgesetz die Einrichtung eines Sondervermögens in Höhe von 500 Mrd. € „für zusätzliche Investitionen in die Infrastruktur und für zusätzliche Investitionen zur Erreichung der Klimaneutralität bis 2045“ ermöglicht, das ebenfalls von der Schuldenregel ausgenommen ist. Zudem wurde der Verschuldungsspielraum der Länder erweitert.

Nach Berechnungen des DIW Berlin könnte die deutsche Wirtschaftsleistung durch die Investitionen aus dem Sondervermögen im Jahr 2026 um etwa einen Prozentpunkt höher ausfallen und ab dem Jahr 2027 sogar um durchschnittlich mehr als zwei Prozent pro Jahr. Das Institut der deutschen Wirtschaft (IW) Köln hat errechnet, dass bei zusätzlichen Investitionen von 50 Mrd. € jährlich über zehn Jahre hinweg die realen Gesamtinvestitionen bis 2034 um fast sieben Prozent steigen. In diesem Falle würde das deutsche Bruttoinlandsprodukt um einen Prozentpunkt höher ausfallen.

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

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

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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



hohen Niveau von durchschnittlich 400.000 Menschen pro Jahr, würde Deutschland im Jahr 2070 etwa 90 Mio. Einwohner zählen.

Laut den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes werden bis Mitte der 2030er Jahre in Deutschland mindestens 20 Mio. Menschen älter als 67 Jahre sein. Aktuell sind 16,4 Mio. Menschen im Rentenalter. Zwischen 5,8 und 6,7 Mio. Personen werden Mitte der 2030er Jahre das 80. Lebensjahr überschritten haben. Die bis dahin relativ stabile Zahl der Hochaltrigen wird ab Mitte der 2030er Jahre jedoch massiv zunehmen. Demgegenüber sinkt die Zahl der in Deutschland lebenden Menschen im Erwerbsalter von 20 bis 66 Jahren. Gehören dieser Gruppe aktuell 51,4 Mio. Menschen an, so würde deren Zahl bis Mitte der 2030er Jahre bei niedriger Nettozuwanderung um 4,8 Mio. Personen sinken. Selbst bei hoher Nettozuwanderung würde die diese Gruppe Mitte der 2030er Jahre 1,6 Mio. Personen weniger zählen.

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

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

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

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

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

Eine steigende Staatsnachfrage bei Infrastrukturinvestitionen verschärft den Wettbewerb um Kapazitäten, was zur Verdrängung privater Nachfrage und zu Preissteigerungen für Bauleistungen und Baumaterial führen kann. Laut ImmobilienResearch Vornholz war jedoch die Kapazitätsauslastung im Tiefbau wie im Hochbau zum Zeitpunkt des Bundestagsbeschlusses im März 2025 gering. Deshalb sei nicht mit Engpässen oder signifikanten Preissteigerungen durch die zusätzliche staatliche Nachfrage zu rechnen.

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

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

Büroimmobilienmarkt

Im ersten Halbjahr 2025 ist der Flächenumsatz verglichen mit dem ersten Halbjahr 2024 laut CBRE mit rund 1,3 Mio. qm (-2,7%) weitgehend auf dem Niveau der Vorjahresperiode geblieben. Die Erholung der Mietmärkte wird sich CBRE zufolge fortsetzen. Die Nachfrage nach Büroimmobilien ist weiterhin von gesellschaftlichen Trends und technologischen Entwicklungen bestimmt. Büroimmobilien in sehr guten, zentralen Lagen, die mit guter Erreichbarkeit und einem hochwertigen Arbeitsumfeld punkten, werden stark nachgefragt bleiben. Es zeichnet sich ab, dass ein Teil der Büroarbeit dauerhaft auf das Homeoffice entfallen wird. Im Zuge dessen konsolidie-



ren die Unternehmen ihre Flächennutzung unter dem Motto „Qualität vor Quantität“. JLL erwartet, dass sich der Flächenumsatz in den sieben wichtigsten deutschen Büromärkten 2025 auf rund 2,9 Mio. qm belaufen und somit das Vorjahresniveau erreichen könnte. Gleichzeitig ist mit einer Zunahme der gemittelten Leerstandsquote bis Jahresende auf 8,0% zu rechnen. Im Topsegment dürften die Spitzenmieten weiter steigen.

Wohnimmobilienmarkt

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

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

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

4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

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

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

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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 entsprechender Anwendung von §186 Absatz 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert werden. Auf die Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. zur Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§221 Absatz 4 Satz 2, 186 Absatz 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;

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

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

Bedingtes Kapital

Das Grundkapital ist um bis zu 93.382.020,00 € durch Ausgabe von bis zu 93.382.020 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien mit einem anteiligen Betrag am Grundkapital von je 1,00 € bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2019/I). Die bedingte Kapitalerhöhung dient der Gewährung von auf den Inhaber lautenden Stückaktien an die Inhaber bzw. Gläubiger von Wandel-, Options- und/oder Gewinnschuldverschreibungen und/oder Genussrechten (bzw. Kombinationen dieser Instrumente), die aufgrund der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung von der Gesellschaft oder deren unmittelbaren oder mittelbaren in- oder ausländischen Mehrheitsbeteiligungsgesellschaften begeben werden und ein Wandlungs-



bzw. Optionsrecht zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht bestimmen. Die Ausgabe der neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus dem Bedingten Kapital 2019/i darf nur zu einem Wandlungs- bzw. Optionspreis erfolgen, welcher den Vorgaben der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird, wie die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen oder wie Andienungen von Aktien aufgrund von Ersetzungsbefugnissen der Gesellschaft erfolgen und soweit nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus einer Ausnutzung eines Genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Options- bzw. Wandlungsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten oder die Ausübung von Andienungsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

BEFUGNISSE ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

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

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

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

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

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

KONZERN ABSCHLUSS

60 — Konzernbilanz

62 — Konzerngesamtergebnisrechnung

63 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

64 — Konzernkapitalflussrechnung

65 — Konzernanhang

65 — Berichtendes Unternehmen

65 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

79 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

93 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung

94 — Fehlkorrektur gemäß IAS 8

98 — Segmentberichterstattung

101 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses

120 — Sonstige Angaben

133 — Versicherung des Gesetzlichen Vertreters

134 — Bestätigungsvermerk des Unabhängigen Abschlussprüfers



KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2024

KONZERNBILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2024

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023*	01.01.2023*
Langfristige Vermögenswerte				
Immaterielle Vermögenswerte	7.1	0	0	9.789
Sachanlagen	7.2	0	0	4
Renditeimmobilien	7.3	113.300	238.527	224.462
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7.4	0	0	0
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	0	0	142
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	7.6	85.027	64.057	5.946
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte		0	1.431	2.234
Latente Ertragsteuerforderungen	7.13	12.057	9.940	10.270
		210.384	313.955	252.847
Kurzfristige Vermögenswerte				
Vorräte	7.5	894.739	919.906	881.989
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.6	2.677	989	1.916
Laufende Ertragsteuerforderungen		135	229	2.140
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	7.6	13.691	74.119	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	7.6	60.913	67.478	71.957
Liquide Mittel	7.7	10.179	8.121	8.951
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	7.8	79.580	0	0
		1.061.914	1.070.842	1.131.995
		1.272.298	1.384.797	1.384.842

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8)



PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023*	01.01.2023*
Eigenkapital				
Gezeichnetes Kapital	7.9	186.764	186.764	186.764
Kapitalrücklage	7.9	-389.131	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	7.9	285.973	408.361	533.940
Nicht beherrschende Anteile	7.9	-13.396	7.901	8.159
		70.210	213.895	339.732
Langfristige Schulden				
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	7.11	143.667	119.135	383.841
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	431	433	1.144
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.12	0	0	0
Latente Ertragsteuerschulden	7.13	36.741	35.884	38.979
		180.839	155.452	423.964
Kurzfristige Schulden				
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	7.10	20.035	3.881	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	7.11	883.206	863.055	432.020
Laufende Ertragsteuerschulden		6.581	6.557	5.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	7.12	88.039	108.205	154.466
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	7.159	32.038	27.237
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	7.12	5.629	1.714	1.599
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	7.8	10.600	0	0
		1.021.249	1.015.450	621.146
		1.272.298	1.384.797	1.384.842

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5 Korrekturen gemäß IAS 8)



KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

		2024	2023*
in Tsd. €	Anhang	Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	7.14	100.475	18.765
Bestandsveränderungen	7.15	27.230	142.363
Sonstige betriebliche Erträge	7.18	22.509	10.295
Gesamtleistung		150.214	171.423
Materialaufwand	7.16	-119.694	-125.990
Personalaufwand	7.17	-4.732	-5.217
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	7.3/7.8	-20.204	-5.825
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	7.1/7.2	-42	-9.912
Sonstige betriebliche Aufwendungen	7.18	-78.410	-120.647
Betriebsergebnis		-72.868	-96.168
Zinserträge	7.19	12.354	44.321
Zinsaufwendungen	7.19	-76.713	-82.888
Übriges Finanzergebnis		10	-13
Finanzergebnis		-64.349	-38.580
Ergebnis vor Ertragsteuern		-137.217	-134.748
Ertragsteuern	7.20	1.141	3.908
Konzernergebnis		-138.358	-130.840
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		-138.358	-130.840
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	8.1	-122.388	-126.570
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-15.970	-5.270
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	8.1	-0,74	-0,70
Ergebnis je Aktie (verwässert)		-0,74	-0,70

* Vorjahreszahlen teilweise angepasst (siehe Kapitel 5 Korrekturen gemäß IAS 8)



KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis	Gesamt		
Stand 01.01.2023		186.764	-389.131	573.257	370.890	8.160	379.049
Korrekturen gemäß IAS 8*	5.	0	0	-39.317	-39.317	0	-39.317
Stand 01.01.2023 nach Korrekturen*		186.764	-389.131	533.940	331.573	8.160	339.733
Gewinn/Verlust*	8.1	0	0	-125.570	-127.570	-5.270	-130.840
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	7.9	0	0	-9	-9	5.011	5.002
Stand 01.01.2024 nach Korrekturen		186.764	-389.131	408.361	205.994	7.901	213.895
Gewinn/Verlust	8.1	0	0	-122.388	-122.388	-15.970	-138.358
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	7.9	0	0	0	0	-5.327	-5.327
Stand 31.12.2024		186.764	-389.131	285.973	83.606	-13.396	70.210

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8)



KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

in Tsd. €	Anhang	31.12.2024	31.12.2023	Korrektur gem. IAS 8	31.12.2023 vor Korrek- turen
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit					
Konzerngesamtergebnis		-138.358	-130.840	40.369	-171.209
Anpassungen					
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	7.3	20.204	5.825	-46.708	52.533
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	90	0	0	0
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand		0	0	-30.241	30.241
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		10	-6.566	0	-6.566
Wertaufholung von sonstigen finanziellen Vermögenswerten		-10.148	0	0	0
Wertminderungen (Impairments)		89.187	139.872	0	139.872
Steueraufwendungen		1.141	-3.908	6.339	-10.247
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		3.516	0	0	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		0	1.280	0	1.280
Netto-Finanzierungsaufwendungen		64.359	38.580	0	38.580
Veränderungen bei:					
Vorräte		-25.558	-170.091	0	-170.091
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-1.778	1.068	0	1.068
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		949	1.978	0	1.978
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		1.694	11.192	0	11.192
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-15.748	10.428	0	10.428
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		3.915	121	0	121
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		16.151	3.881	0	3.881
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-2.346	-1.373	0	-1.373
Gezahlte Zinsen		-28.374	-34.204	0	-34.204
Erhaltene Ertragsteuern		131	2.038	0	2.038
Gezahlte Ertragsteuern		-2.417	-1.264	0	-1.264
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-23.380	-131.983	-30.241	-101.742
Cashflow aus der Investitionstätigkeit					
Einzahlungen aus dem Verkauf von Renditeimmobilien		41.599	0	0	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-28.871	-10.936	0	-10.936
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand		4.784	30.241	-30.241	0
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-5	-65	0	-65
Erwerb von Sachanlagen		-13	-21	0	-21
Auszahlung aus der Rücknahme von nicht beherrschenden Anteilen		-5.326	0	0	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		12.168	19.219	-30.241	-11.022
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit					
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		111.054	175.218	0	175.218
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-160	-156	0	-156
Rückzahlungen von Darlehen		-97.624	-67.514	0	-67.514
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen von nicht beherrschenden Anteilen		0	5.000	0	5.000
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		13.270	112.548	0	112.548
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		2.058	-216	0	-216
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		0	-614	0	-614
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		8.121	8.951	0	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		10.179	8.121	0	8.121



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 30. Dezember 2024) 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 2024) inklusive der gesicherten Pipeline 3,7 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 31. März 2026 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 31. März 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 2024 wurde nach den zum 31. Dezember 2024 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 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 883.206 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.300 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 850.392 Tsd. € (davon betreffen 780.906 Tsd. € kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.



Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

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

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

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme 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 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig
Änderungen an IAS 7/IFRS 7	Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen (Änderungen an IAS 7 und IFRS 7). Qualitative und quantitative Informationen über Finanzierungsvereinbarungen mit Lieferanten
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion

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 2024 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
Änderungen in IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangelnde Austauschbarkeit	01.01.2025
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 zusteht. 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 2024 neben der Gateway Real Estate AG 76 (Vj. 76) Tochterunternehmen. Davon haben 72 (Vj. 72) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 4 (Vj. 4) im Ausland.

Zum 31. Dezember 2024 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

Im Geschäftsjahr ergaben sich keine Veränderungen des Konsolidierungskreises.

2.4 FUNKTIONALE WÄHRUNG

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

2.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A. GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

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

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

B. SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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



2.6 SACHANLAGEN

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

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

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

2.7 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes oder einer zGE entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Der Konzern bestimmt grundsätz-

lich den jeweiligen erzielbaren Betrag zunächst als Nutzungswert und vergleicht diesen mit den entsprechenden Buchwerten (einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte). Die zGES entsprechen grundsätzlich den einzelnen Projekten bzw. Immobilien.

Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages ergebniswirksam erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Der Konzern führt für den Geschäfts- oder Firmenwert jährlich zum 30. September und immer, wenn Indikatoren einer möglichen Wertminderung vorliegen, eine Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene der Gruppen von zGES, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, durch.

Im Vorjahr wurde der gesamte Geschäfts- oder Firmenwert vollständig wertgemindert. Da im laufenden Geschäftsjahr kein neuer Geschäfts- oder Firmenwert hinzugekommen ist, wurde zum Stichtag 30. September keine weitere Werthaltigkeitsprüfung vorgenommen. Zur Erläuterung der in den Vorjahren angewandten Methodik der Werthaltigkeitsprüfung wird auf die entsprechenden Ausführungen im Konzernanhang des Vorjahres verwiesen.

Wenn der Buchwert der Gruppe von zGES einschließlich des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes ihren erzielbaren Betrag übersteigt, muss die Differenz von dem der Gruppe von zGES zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert in Form eines Wertminderungsaufwands abgezogen werden. Sofern die Wertminderung der Gruppe von zGES den Buchwert des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes übersteigt, so ist diese zusätzliche Wertminderung anteilig von den Buchwerten der übrigen der Gruppe von zGES zugeordneten Vermögenswerte abzusetzen. Der Buchwert eines Vermögenswertes darf jedoch nicht unter seinen Nutzungswert, seinen beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder unter null fallen.

Der Nutzungswert zum 30. September für den Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwertes wird durch Diskontierung der erwarteten künftigen Cashflows aus der fortgeführten Nutzung der zGES mit einem risikoadjustierten Zinssatz ermittelt. Die zukünftigen Cashflows werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Durchführung des Wertminderungstests gültigen, vom Management verabschiedeten mittelfristigen 5-Jahres-Planung bestimmt. Diese Planung basiert grundsätzlich auf Erwartungen im Hinblick auf zukünftige Marktanteile, die allgemeine Entwicklung der jeweiligen Märkte sowie die Profitabilität der Projekte und deren Laufzeit. Die gerundeten, spezifisch für die jeweilige Gruppe von zGES ermittelten, zur Diskontierung der Cashflows herangezogenen risikoadjustierten Zinssätze basierten im Vorjahr auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten und betrugen im Vorjahr 8,36% nach Steuern für die Gruppe von zGES „Bestandsimmobilien“ und 9,97% nach Steuern für die Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“.



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

Ist der Nutzungswert niedriger als der Buchwert, wird zur Bestimmung des erzielbaren Betrags zusätzlich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt. Wertminderungen werden unter dem Posten „Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen“ in der Konzerngesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

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

2.8 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

GATEWAY klassifiziert Immobilien bei erstmaligem Ansatz entsprechend der beabsichtigten Nutzung entweder als 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 Finanzierungs-komponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

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

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

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



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

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

2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern beurteilt die Werthaltigkeit seiner zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-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 vollständig 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 Ausleihe unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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



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

kapitalkosten. 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 48.883 Tsd. € (Vj. 53.636 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 2024 zwischen 0,0% und 20,0% und die Effektivzinsen zwischen 2,5% und 16,8% 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 zugrundeliegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrundeliegenden 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 Kaltmiete, 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

Im Vorjahr hatte der Konzern noch Anteile 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.

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

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. €	2024	2023*
Bilanz zum 01. Januar	982.190	815.861
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	100.454	175.218
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-103.007	-67.514
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	-2.553	107.704
Veränderung aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	0	5.704
Zinsaufwendungen	73.829	79.774
Gezahlte Zinsen	-28.377	-34.204
Modifikationsergebnis	-1.784	-31.913
Ausweisänderung Fehlerkorrektur	0	52.908
Sonstige Änderungen	0	-13.644
Gesamte sonstige Änderungen	47.236	58.625
Bilanz zum 31. Dezember	1.026.873	982.190

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

Das Modifikationsergebnis resultiert aus Vertragsanpassungen der Ankaufsfinanzierung für das Projekt Heinersdorf und die Bestandsimmobilie Augsburg in Höhe von 1.784 Tsd. €. Im Vorjahr waren in den sonstigen Änderungen vor allem der aus der Entkonsolidierung der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH resultierende Abgang von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von -8.569 Tsd. € enthalten.

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. Wertminderungs-



aufwendungen 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.

Bei den im Geschäftsjahr ausgewiesenen Zuwendungen handelt es sich in Höhe von 4,8 Mio. € um Baukostenzuschüsse im Rahmen der sozialen Wohnraumförderung des Landes Baden-Württemberg in Höhe von insgesamt 35,0 Mio. €, die zum Bilanzstichtag vollständig ausbezahlt wurden. Im Vorjahr wurden bereits 30,2 Mio. € ausgezahlt. Die Baukostenzuschüsse werden als Kürzung der Anschaffungs- und Herstellungskosten erfasst. Hauptvoraussetzung für die Förderzusage ist eine vorgegebene Miet- und Belegungsbindung, deren Verletzung die Aufhebung der Förderzusage mit entsprechenden Rückzahlungsverpflichtungen zur Folge hätte. Auch eine Veräußerung der Immobilie innerhalb der Miet- und Belegungsbindung könnte eine Aufhebung der Förderzusage zur Folge haben.

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 dem noch folgenden Unterabschnitt „Liquiditätsrisiko“ 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 diese Ziele aufgrund des stark gesunkenen Eigenkapitals nicht eingehalten. Der Konzern plant, diese Abweichung durch laufende Sanierungsmaßnahmen zur Senkung der Nettoverschuldung und durch den Abverkauf von Projektentwicklungsgrundstücken mittelfristig wieder auszugleichen.

Anpassungen der Kapitalstruktur erfolgen – abhängig von den jeweiligen geschäftlichen Rahmenbedingungen – insbesondere durch Kapitalerhöhungen, Ausschüttungspolitik oder Änderungen der Finanzierungsstruktur sowie Zugänge und Abgänge im Konsolidierungskreis.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	2024	2023*
Eigenkapital	70.210	213.895
Bilanzsumme	1.272.298	1.384.797
Eigenkapitalquote (in %)	5,5	15,4

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8)

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.

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



FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

31.12.2024			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert			
Eigenkapitalinvestments	38	0	38
Summe	38	0	38
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete Vermögenswerte			
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.651	2.651
Übrige Forderungen		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 Verbindlich- keiten – AmC	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden			
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	0	255
Summe	255	0	255
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Schulden			
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	417.694	386.943
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	112.561	112.561
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	72.900	68.943
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	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	0	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. €.



FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2023			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert				
Eigenkapitalinvestments	2.617	0	2.617	3
Summe	2.617	0	2.617	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	989	989	
Übrige Forderungen	0	9.538	9.538	
Vertragsvermögenswerte	0	914	914	
Darlehen	0	124.886	124.886	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	221	221	
Liquide Mittel	0	8.121	8.121	
Summe	0	144.669	144.669	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.617	144.669	147.286	

FINANZIELLE SCHULDEN

	31.12.2023			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	236	0	236	3
Summe	236	0	236	
Zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	381.436	379.064	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	121.697	121.697	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	72.811	66.235	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	202.495	204.975	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	219.261	220.190	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	108.205	108.205	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	15.983	15.983	
Leasingverbindlichkeiten	0	170	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	573	573	
Summe	0	1.122.630	1.116.922	
Summe – Finanzielle Schulden	236	1.122.630*	1.117.158	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.122.460 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	Eigenkapital- investments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2023	-754	2.582
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	0
Zugänge	0	35
Abgang durch Anteilsaufstockung	518	0
Stand zum 31. Dezember 2023	-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

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

	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 und Ausbuchungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	-2.579	-32.211	0	-34.790
Nettoergebnis	-2.579	-18.073	-78.487	-99.139

	2023			
in Tsd. €	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	0	12.408	0	12.408
Modifikationsergebnis	0	0	31.913	31.913
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	0	0	-82.901	-82.901
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	-105.090	0	-105.090
Nettoergebnis	0	-92.682	-50.988	-143.670

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 66.224 Tsd. € (Vj. 173.145 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 741.087 Tsd. € (Vj. 393.221 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	2024	2023
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	2.552	2.124
	-50	2.320	-1.931

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. €	31.12.2024	31.12.2023
Nicht überfällige Forderungen	1.744	228
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	393	175
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	79	173
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	0	271
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	0	103
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	551	39
Summe	2.767	989
Wertminderung	-90	0
Nettobuchwert	2.677	989

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 2024 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN*

in Tsd. €	2024	2023
01. Januar	0	0
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	0	0
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	-90	0
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	0
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	0
31. Dezember	-90	0

* Vereinfachter Ansatz

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen werden nach einer angemessenen Einschätzung ausgebucht, wenn keine Realisierbarkeit mehr gegeben ist. Das ist u.a. gegeben, wenn 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. €	31.12.2024	31.12.2023
Nicht überfällige Forderungen	114.132	93.097
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	365	518
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	2.086	492
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	1.533	1.537
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	3.547	5.904
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	118.226	149.126
Summe	239.889	250.674
Wertminderung	-141.171	-112.497
Nettobuchwert	98.718	138.176

Infolge der zu beobachtenden anhaltenden Unsicherheit im Bereich Immobilienprojektentwicklung und in der Branche weiteren aufgetretenen Insolvenzanträgen geht der Vorstand seit dem Vorjahr von einem nicht geringen Kreditrisiko für bestimmte Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche aus. Für diese Forderungen wurden bereits Wertberichtigungen nach dem dreistufigen Modell gemäß IFRS 9 der Stufe 3 (Expected-Credit-Loss-Modell) vorgenommen.

Zum 31. Dezember 2024 lagen dem Vorstand objektivierte Indikatoren für weitere Wertminderungen vor. Infolgedessen wurde eine weitere Risikovorsorge der Stufe 3 vorgenommen.

Darlehensforderungen gegenüber Dritten sowie nahestehende Unternehmen, Vertragsvermögenswerte sowie offene Kaufpreisforderungen wurden entsprechend aufgrund von verschlechterten Bonitätseinschätzungen wertberichtigt. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2024 beträgt der Buchwert der sonstigen finanziellen Forderungen 239.889 Tsd. €. Von diesen Forderungen wurden im Berichtsjahr 28.673 Tsd. € wertberichtigt. Die kumulierte Wertberichtigung beträgt damit zum Bilanzstichtag 141.171 Tsd. €. Die Vornahme der Wertberichtigungen hatte der Vorstand aus Gründen der Risikovorsorge beschlossen, nachdem ihm neue Informationen zur finanziellen Lage der betroffenen Schuldner bekannt wurden.

Im Geschäftsjahr 2024 betrug die Zuführung zu Einzelwertberichtigungen auf sonstige finanzielle Vermögenswerte 28.673 Tsd. € (Vj. 104.953 Tsd. €).

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für sonstige finanzielle Vermögensgegenstände zum 01. Januar 2024 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS SONSTIGEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN*

in Tsd. €	2024	2023
01. Januar	-112.498	-7.545
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	-25.499	-104.803
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	-3.174	-150
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	0
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	0
31. Dezember	-141.171	-112.498

* 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 Anfang 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

	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

	2023				
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	-836.680	-44.692	-77.325	-4.185	-962.882
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-161.113	0	0	0	-161.113
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-33.996	-400	-376	0	-34.772
Leasingverbindlichkeiten	-113	-57	0	0	-170
Gesamt	-1.031.902	-45.149	-77.701	-4.185	-1.158.937



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 325,7 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.

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 883.206 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.300 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 850.392 Tsd. € (davon betreffen 780.906 Tsd. € kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität gene-

riert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

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

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

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

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

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

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



Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

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

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung 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 10.835 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 153.260 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt



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

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

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

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.620 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026 finanziert, das durch die Konzernobergesellschaft aufgenommen wurde. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 99.100 Tsd. € abgesichert.

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

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

Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber jeweils 89,9% der Geschäftsanteile an den das Objekt haltenden Gesellschaften übertragen. Die Übertragung erfolgte mit der Maßgabe, dass die Geschäftsanteile bei fristgerechter Rückführung des Darlehens an den Konzern

zurückfallen. Ungeachtet der Übertragung von Mehrheitsanteilen an den Finanzierungspartner besteht nach IFRS 10 weiterhin eine Konsolidierungspflicht der Gesellschaften im Konzernabschluss.

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

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

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

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

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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 36.600 Tsd. € sowie 89,9% der Geschäftsanteile an der objekt-haltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

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

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 58,4 Mio. €, Storkower Straße 142-146 PE GmbH mit 103,9 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 123,1 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit Buchwert von 71,3 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH,



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

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

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

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

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

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

	2024				
	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
in Tsd. €					
Finanzverbindlichkeiten	–21.994	–491.257	–361.721	–881	–875.853
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	–23.942	–64.097	0	0	–88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	–10.002	–395	0	0	–10.397
Leasingverbindlichkeiten	–15	–21	0	0	–36
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	–5.724				–5.724
Gesamt	–125.774	–491.673	–361.721	–881	–980.049

Zusammenfassung:

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

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

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

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.



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

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. €	2024	2023
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	79.580	0
Vorräte	892.129	918.576
Liquide Mittel	1.595	3.892
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	973.304	922.468
Langfristig		
Sachanlagen	0	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	113.300	238.527
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	113.300	238.527
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	1.086.604	1.160.995

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%)
- Augsburg 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 Augsburg 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 skc Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Luxemburg, sowie Forderungen als Sicherheit übertragen. Im Konzern werden die Anteile an der skc 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 7.3, 7.5 und 7.8.
- 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 113.300 Tsd. € (Vj. 238.527 Tsd. €). Wir verweisen auf die Anhangangabe 7.3.
- 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 Verlustvorräte 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 Verlustvorräte bei unterjährigem 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 7.13 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 7.14.
- Infolge der allgemein zu beobachtenden Unsicherheit im Bereich Immobilienprojektentwicklung und bislang in der Branche aufgetretenen Insolvenzanträgen geht der Vorstand von einem nicht geringen Kreditrisiko für bestimmte Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche aus. Außerdem liegen dem Vorstand nunmehr objektive Indikatoren für zu erwartende Wertminderungen (Expected-Credit-Loss-Modell, Stufe 3) vor. Entsprechend wurden Wertminderungen der unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit einem Buchwert von insgesamt 239.889 Tsd. € auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) in Höhe von kumuliert 141.171 Tsd. € durchgeführt. Die Wertberichtigungen im laufenden Berichtsjahr betragen 28.673 Tsd. €. Wir verweisen auf die Anhangangaben 7.6 und 7.18.



- 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 7.10.
- 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 7.18.

5. FEHLERKORREKTUR GEMÄß IAS 8

Für das Geschäftsjahr 2024 sind folgende Fehler in den Vorjahresabschlüssen gemäß IAS 8 rückwirkend zu korrigieren:

1. Fehler bei der Bewertung einer als Finanzinvestition gehaltenen Renditeimmobilie

Im Zuge einer durch die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) durchgeführten Anlassprüfung wurde festgestellt, dass bei der Bewertung der Renditeimmobilie in der Berliner Allee 53–65 in Augsburg zum 30. Juni 2023 und im Vorjahr 2022 erwartete Zuwendungen der öffentlichen Hand in Höhe von 46,7 Mio. € werterhöhend berücksichtigt wurden. Da Marktteilnehmer diese Zuwendungen nicht einpreisen würden und zum Bilanzstichtag keine hinreichende Wahrscheinlichkeit für deren Erhalt bestand, verstieß dieses Vorgehen gegen die Vorschriften von IAS 40 und IFRS 13. Die Korrektur führte zu einer Anpassung des Fair Values der Immobilie sowie zu Folgewirkungen auf die passiven latenten Steuern und das Eigenkapital.

2. Fehlerhafte Berechnung latenter Steuern auf wertberichtigte Forderungen

Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr 2024 haben wir festgestellt, dass im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wertberichtigte Forderungen der Gateway Real Estate AG in Höhe von insgesamt 94 Mio. € nicht richtig in die Berechnung latenter Steuern einbezogen und in der steuerlichen Überleitungsrechnung abgebildet wurden. Dies führte zum 31. Dezember 2023 zu einer fehlerhaften Berechnung der passiven latenten Steuern und des in der Gewinn- und Verlustrechnung erfassten latenten Steuerertrags sowie insbesondere zu Fehlern im Ausweis in der steuerlichen Überleitungsrechnung und den sonstigen Anhangangaben zu latenten Steuern.

3. Fehlerhafter Ausweis von Zuschüssen der öffentlichen Hand im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit

Im Vorjahr wurden Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand in Höhe von 30.241 Tsd. € fälschlicherweise im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit ausgewiesen. Da die Zuschüsse im Zusammenhang mit Investitionen in eine Renditeimmobilie stehen, sind sie dem Cashflow aus der Investitionstätigkeit zuzuordnen. Der Vorjahresvergleich wurde im Rahmen einer Fehlerkorrektur gemäß IAS 8 entsprechend angepasst.

4. Fehlerhafter Ausweis von verzinsten und gestundeten Kaufpreisverbindlichkeiten

Der Ausweis der im Vorjahr als kurzfristige Verbindlichkeit aus Lieferungen und Leistungen ausgewiesene verzinsliche Kaufpreisverbindlichkeit aus dem Erwerb der Anteile an der Borussia Development GmbH gegenüber dem nahestehenden Unternehmen Helvetic Capital AG in Höhe von 52.908 Tsd. € wurde im Berichtsjahr korrigiert. Aufgrund des Finanzierungscharakters der Kaufpreisverbindlichkeit (langfristige Stundung und feste Verzinsung) ist diese als kurzfristige Finanzverbindlichkeit unter Darlehens und Zinsverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen auszuweisen. Die Vorjahresvergleichszahlen wurden im Rahmen einer Fehlerkorrektur gemäß IAS 8 entsprechend angepasst.

DETAILLIERTE DARSTELLUNG DER FEHLER

1. Fehler bei der Bewertung der Renditeimmobilie

Im Zuge einer BaFin-Prüfung wurde festgestellt, dass bei der Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie in der Berliner Allee 53–65 in Augsburg zum 30. Juni 2023 und im Vorjahr 2022 erwartete öffentliche Zuwendungen in Höhe von 46,7 Mio. € zu Unrecht werterhöhend angesetzt wurden. Marktteilnehmer hätten diese Zuwendungen nicht berücksichtigt, da zum Bilanzstichtag keine hinreichende Wahrscheinlichkeit für deren Erhalt bestand. Das Vorgehen verstieß gegen IAS 40.33 und 40.40 sowie IFRS 13.22 und 13.69. Die Korrektur führte zu einer Reduzierung des Fair Values der Immobilie um 46,7 Mio. €, einer Anpassung der passiven latenten Steuern um 7,4 Mio. € und einer Reduzierung des Eigenkapitals zum 01. Januar 2023 um 39,3 Mio. €. Die Anpassungen wurden gemäß IAS 8 rückwirkend vorgenommen und in den Tabellen zur Bilanz, Gesamtergebnisrechnung, Eigenkapitalveränderungsrechnung und der steuerlichen Überleitungsrechnung ausgewiesen.

2. Fehlerhafte Berechnung latenter Steuern auf wertberichtigte Forderungen

Bei der Ermittlung der latenten Steuern und der Erstellung der steuerlichen Überleitungsrechnung für den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2023 wurden wertberichtigte Forderungen gegen verbundene und nicht verbundene Unternehmen in Höhe von insgesamt 94 Mio. € nicht richtig in der steuerlichen Überleitungsrechnung ausgewiesen. Dies betraf Darlehens- und Zinsforderungen der



Gateway Real Estate AG gegen verbundene konsolidierte Unternehmen in Höhe von 37,3 Mio. € und gegen nicht verbundene Unternehmen in Höhe von 56,7 Mio. € und führte zu unten aufgeführten Korrekturen. Im Rahmen der retrospektiven Fehlerkorrektur gemäß IAS 8 zum 31. Dezember 2023 waren zudem latente Steuerverbindlichkeiten auf langfristige Forderungen in Höhe von 1,1 Mio. € ergebniswirksam aufzulösen und das Eigenkapital zum 31. Dezember 2023/01. Januar 2024 um 1,1 Mio. € zu erhöhen. Des Weiteren wurden die Vorjahresangaben in der zum 31. Dezember 2024 dargestellten steuerlichen Überleitungsrechnung angepasst.

Aus den Fehlern 1. und 2. resultieren die folgenden Anpassungen der Vorjahresangaben der steuerlichen Überleitungsrechnung:

in Tsd. €	31.12.2023 vor Korrektur	Korrektur	31.12.2023 korrigiert
Ergebnis vor Ertragsteuern	-181.456	46.708	-134.748
Steuersatz in %	30,175	30,175	30,175
Erwarteter Steueraufwand	-54.754	14.094	-40.660
Steuerliche Effekte auf			
Steuersatzabweichungen	5.243	-6.703	-1.460
Veränderung permanente Differenzen	-1.590	10.206	8.616
Steuern Vorjahre	-320	0	-320
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	34.920	-27.372	7.548
Gewerbesteuerliche Korrekturen	1.391	0	1.391
Veränderung des Nichtansatzes aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	4.277	1.172	5.449
Veränderung des Nichtansatzes aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	311	15.160	15.472
Sonstiges	275	-218	56
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	-10.247	6.339	-3.908

Die Vorjahres-Anhangangaben zu den latenten Steuern in Note 7.13 und Note 7.20 wurden, sofern erforderlich, entsprechend angepasst.



Die Auswirkungen beider Fehlerkorrekturen sind in den folgenden Tabellen dargestellt.

Im vorliegenden Konzernabschluss wurden in allen Tabellen, die Angaben zu den in der Bilanz abgebildeten Werten enthalten, die Vergleichswerte zum 31. Dezember 2023 angepasst. Vor diesem Stichtag veröffentlichte Zahlen mussten nicht dargestellt werden. Die Anpassungen nach IAS 8 sind auch gesondert in der Eigenkapitalveränderungsrechnung des Konzerns ausgewiesen. In den nachfolgenden Tabellen sind die Auswirkungen der Korrekturen auf den Konzernabschluss 2024 dargestellt, auf die an verschiedenen Stellen im Anhang jeweils verwiesen wird:

KORREKTUR KONZERNBILANZ GEMÄSS IAS 8

in Tsd. €	01.01.2023 vor Korrektur	Korrektur Bewertungsfehler	Folgeanpassung latente Steuern	Latente Steuern	01.01.2023 nach Korrektur
AKTIVA					
Renditeimmobilien	271.170	-46.708	0	0	224.462
Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte	1.160.380	0	0	0	1.160.380
	1.431.550	-46.708	0	0	1.384.842
PASSIVA					
Eigenkapital	379.049	-46.708	7.392	0	339.732
Latente Ertragsteuerschulden	46.370	0	-7.392	0	38.978
Sonstige lang- und kurzfristige Schulden	1.006.131	0	0	0	1.006.131
	1.431.550	-46.708	0	0	1.384.842

in Tsd. €	31.12.2023 vor Korrektur	Korrektur Bewertungsfehler	Folgeanpassung latente Steuern	Folgeanpassung latente Steuern	31.12.2023 nach Korrektur
AKTIVA					
Renditeimmobilien	238.527	0	0	0	238.527
Sonstige lang- und kurzfristige Vermögenswerte	1.146.270	0	0	0	1.146.270
	1.384.797	0	0	0	1.384.797
PASSIVA					
Eigenkapital	212.842	0	0	1.053	213.895
Latente Ertragsteuerschulden	36.937	0	0	-1.053	35.884
Sonstige lang- und kurzfristige Schulden	1.135.018	0	0	0	1.135.018
	1.384.797	0	0	0	1.384.797



KORREKTUR KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG GEMÄSS IAS 8

in Tsd. €	31.12.2023 vor Korrektur	Korrektur Bewertungsfehler	Folgeanpassung latente Steuern	Latente Steuern	31.12.2023 nach Korrektur
Umsatzerlöse	18.765	0	0	0	18.765
Bestandsveränderungen	142.363	0	0	0	142.363
Sonstige betriebliche Erträge	10.295	0	0	0	10.295
Gesamtleistung	171.423	0	0	0	171.423
Materialaufwand	-125.990	0	0	0	-125.990
Personalaufwand	-5.217	0	0	0	-5.217
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-52.533	46.708	0	0	-5.825
Abschreibungen und Wertminderungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-9.912	0	0	0	-9.912
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-120.647	0	0	0	-120.647
Betriebsergebnis	-142.876	46.708	0	0	-96.168
Zinserträge	44.321	0	0	0	44.321
Zinsaufwendungen	-82.901	0	0	0	-82.901
Übriges Finanzergebnis	0	0	0	0	0
Finanzergebnis	-38.580	0	0	0	-38.580
Ergebnis vor Ertragsteuern	-181.456	46.708	0	0	-134.748
Ertragsteuern	10.247	0	-7.392	1.053	3.908
Konzernergebnis	-171.209	46.708	-7.392	1.053	-130.840
Sonstiges Ergebnis	0	0	0		0
Konzerngesamtergebnis	-171.209	46.708	-7.392	1.053	-130.840
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-165.939	46.708	-7.392	1.053	-125.570
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-5.270	0	0	0	-5.270
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	-0,92	0,25	-0,04	-0,01	-0,67
Ergebnis je Aktie (verwässert)	-0,92	0,25	-0,04	-0,01	-0,03



6. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2024

	2024				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohnimmobilien- 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	30.977	-44.019	-72.868
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-20.204	0	0	0	-20.204
Abwertungen 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



VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2023

	2023*				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	10.229	7.685	851	0	18.765
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	2.988	0	9	-2.997	0
Umsatzerlöse	13.217	7.685	860	-2.997	18.765
Gesamtleistung	36.178	78.506	67.433	-10.694	171.423
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-121.938	12.351	18.902	-5.483	-96.168
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien	-52.533	0	0	0	-52.533
Abwertungen von Projektentwicklungen	0	-6.715	-22.948	0	-29.663
Einzelwertberichtigungen von Forderungen	-104.882	0	-71	0	-104.953
Wertminderungen von Sachanlagen und immateriellen Vermögenswerten	-9.911	-1	0	0	-9.912
Materialaufwendungen	-19.374	-65.940	-44.467	3.791	-125.990
EBIT adj.	-121.938	12.351	18.902	-5.483	-96.168
Zinserträge	20.962	0	32.800	-9.441	44.321
Zinsaufwendungen	-15.512	-17.056	-59.883	9.550	-82.901
EBT	-116.488	-4.705	-8.181	-5.374	-134.748
Ertragsteuern	2.236	-501	551	1.622	3.908
Segmentvermögen	592.415	309.741	720.910	-238.269	1.384.797
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	56	0	0	0	56
Segmentsschulden	413.714	313.615	672.113	-227.487	1.171.955

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

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 9,6% (Vj. 54,5%) aus dem Segment „Bestandsimmobilien“, zu 6,8% (Vj. 41,0%) aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und zu 83,6% (Vj. 4,5%) 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).



7. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

7.1 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 01.01.2023	15.913	269	120	16.302
Zugänge	0	65	0	65
Stand 31.12.2023	15.913	334	120	16.367
Zugänge	0	4	0	4
Stand 31.12.2024	15.913	338	120	16.371

ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2023	6.124	269	120	6.513
Wertminderung	9.789	65	0	9.854
Stand 31.12.2023	15.913	334	120	16.367
Wertminderung	0	4	0	4
Stand 31.12.2024	15.913	338	120	16.371

BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2023	9.789	0	0	9.789
Stand 31.12.2023	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	0	0	0	0

Der aus dem 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb entstandene und noch zu Beginn der Berichtsperiode verbliebene Goodwill betrug ursprünglich 9.789 Tsd. € und entfiel auf die Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“.

In der Vorperiode wurde der verbleibende Goodwill am 30. September 2023 und am 31. Dezember 2023 der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung nach den Bestimmungen des IAS 36 unterzogen. Dazu wird der Buchwert der Gruppe von zGES mit seinem erzielbaren Betrag verglichen. Der erzielbare Betrag der Gruppe von zGES wurde anhand ihres Nutzungswertes ermittelt, der durch die Abzinsung prognostizierter Cashflows berechnet wurde.

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

Infolgedessen wurden die Buchwerte der Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“ von 9.789 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Die Buchwerte entfallen dabei vollständig auf den Geschäfts- oder Firmenwert. Darüber hinaus wurden auch Wertminderungen von sonstigen immateriellen Vermögenswerten der anderen Segmente in Höhe von insgesamt 4 Tsd. € vorgenommen. Im Bereich des Sachanlagevermögens wurden in diesem Zusammenhang insgesamt 37 Tsd. € wertberichtigt (siehe Anhangangabe 7.2).

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



7.2 SACHANLAGEN

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Betriebvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2023	0	22	1.378	454	1.854
Zugänge	0	44	0	16	60
Stand 31.12.2023	0	66	1.378	470	1.914
Zugänge	0	0	0	37	37
Stand 31.12.2024	0	66	1.378	507	1.951

ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2023	0	22	1.378	456	1.856
Wertminderung	0	44	0	14	58
Stand 31.12.2023	0	66	1.378	470	1.914
Wertminderung	0	0	0	37	37
Stand 31.12.2024	0	66	1.378	507	1.951

BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2023	0	0	0	4	4
Stand 31.12.2023	0	0	0	0	0
Stand 31.12.2024	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 2024 beträgt die Wertminderung 37 Tsd. €.

Im Sachanlagevermögen werden daher zum 31. Dezember 2024 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.



7.3 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 20.204 Tsd. € (Vj. Bewertungsverluste 5.825 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 22. Mai 2024 wurde das Baufeld 1 der Projektentwicklung SoHo Mannheim zu einem Kaufpreis von insgesamt 36,7 Mio. € veräußert. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel des Baufeldes 1 ist nach der Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen und der finalen Abnahme durch die Käuferin durch Zahlung der letzten Kaufpreisrate am 08. Dezember 2024 eingetreten.

Mit Kaufvertrag vom 26. März 2024 wurde die Bestandsimmobilie der Konzerngesellschaft Duisburg ekz 20 Objekt GmbH mit einem Kaufpreis in Höhe von 6,8 Mio. € veräußert und die Finanzierung mit einem Nominal von 5,0 Mio. € zurückgeführt. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel ist nach der Erfüllung der Fälligkeitsvoraussetzungen im Mai 2024 eingetreten. Entsprechend wurde der Buchwert der Immobilie zuvor in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert und von dort veräußert. Ein Ergebniseffekt über den Kaufpreis hinaus ist für den Konzern nicht mehr eingetreten, weil die Immobilie bereits zum Kaufpreis am 31. Dezember 2023 bewertet wurde.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

in Tsd. €	
Stand 01.01.2023*	224.462
Umgliederungen aus den Vorräten	8.954
Nachträgliche Herstellungskosten	10.936
Marktwertänderung	-5.825
Stand 31.12.2023	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

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien sind in Höhe von 113.300 Tsd. € (Vj. 238.527 Tsd. €) der Stufe 3 zu-

zuordnen. 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 113.300 Tsd. € (Vj. 238.527 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

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

—		
in Tsd. €	2024	2023
Mieterlöse	1.991	7.789
Erlöse aus Betriebskosten	491	1.419
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	0	510
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.735	-4.731
	747	4.987

Die betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 1.735 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 herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Für die Immobilie Berliner Allee 53–65 in Augsburg wurde zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts auf den Bodenwert abgestellt. Die Immobilie August-Bebel-Platz 20 in Duisburg wurde im März 2024 veräußert. Entsprechend wurde der

Kaufpreis in Höhe von 6,8 Mio. € (Fair-Value-Kategorie 1) im Vorjahr als Marktwert herangezogen. Im Geschäftsjahr wurde die Immobilie in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert.

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

Immobilie	2024					
	Blüherpark BA2 Dresden		Lilienthalstr. 5–9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn	August Bebel Platz 20 Duisburg	Berliner Allee 53–65 Augsburg
Typus	Sanierung* Büro	Parken*	Bestand Hotel	Bestand Büro	Bestand Einkaufs- zentrum	Entwicklung Gewerbe/ Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	36.680	5.028	8.279	8.005	k.A.	k.A.
Leerstandsfläche in qm	0	5.028	0	2.294	k.A.	k.A.
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,0	100,0	0,0	28,7	k.A.	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	5.062	k.A.	1.530	986	k.A.	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	11,50	k.A.	15,40	10,26	k.A.	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	4.414	k.A.	1.532	743	k.A.	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,03	k.A.	15,42	10,84	k.A.	k.A.
Fair Value in Tsd. €	58.600	6.400	14.580	9.700	k.A.	103.600
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.598	1.273	1.761	1.212	k.A.	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	2.804	1.018	1.953	1.866	k.A.	1.325
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	11,6	k.A.	9,5	9,8	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	13,3	k.A.	9,5	13,0	k.A.	k.A.
Bewertungsparameter:						
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	k.A.	k.A.	7,96	9,44	k.A.	k.A.
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	1,5	0,0	k.A.	k.A.
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	6,3	9,2	k.A.	k.A.
Diskontierungszinssatz in %	6,30	k.A.	7,60	7,00	k.A.	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	5,80	k.A.	6,60	6,25	k.A.	k.A.
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	34,5	k.A.	14,0	15,8	k.A.	k.A.
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	6,45	k.A.	4,75	7,25	k.A.	k.A.
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	7.466	5.199	k.A.	120.472



	2023						
Immobilie	Blüherpark BA2 Dresden	Lilienthalstr. 5-9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn	August Bebel Platz 20 Duisburg	Berliner Allee 53-65 Augsburg	SoHo Mannheim BF 1	
Typus	Sanierung Büro	Parken	Bestand Hotel	Bestand Büro	Bestand Einkaufs- zentrum	Entwicklung Gewerbe/ Wohnen	Bestand Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	36.680	5.028	8.279	8.005	11.423	k.A.	12.374
Leerstandsfläche in qm	0	5.028	0	1.849	k.A.	k.A.	12.374
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,0	100,0	0,0	23,1	k.A.	k.A.	100,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	4.402	k.A.	1.421	986	k.A.	k.A.	1.314
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	10,00	k.A.	14,30	10,26	k.A.	k.A.	8,85
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	4.402	k.A.	1.421	805	k.A.	k.A.	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	9,50	k.A.	14,30	10,89	k.A.	k.A.	k.A.
Fair Value in Tsd. €	73.100	6.200	20.500	10.200	6.800	99.100	46.700
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.993	1.231	2.476	1.274	595	k.A.	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	3.498	986	2.746	1.962	657	823	2.830
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	16,6	k.A.	14,4	10,3	k.A.	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	17,5	k.A.	14,4	12,7	k.A.	k.A.	k.A.
Bewertungsparameter:							
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	k.A.	k.A.	7,96	9,44	k.A.	k.A.	9,63
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	1,5	0,0	k.A.	k.A.	4,0
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	0,0	k.A.	6,6	9,2	k.A.	k.A.	13,6
Diskontierungszinssatz in %	6,45	k.A.	7,60	6,75	k.A.	k.A.	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	5,95	k.A.	6,60	6,25	k.A.	k.A.	2,50
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	16,6	k.A.	13,2	16,6	k.A.	k.A.	32,5
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	6,45	k.A.	4,75	7,25	k.A.	k.A.	6,25
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	7.466	5.199	10.356	120.472	16.500
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	6.800	k.A.	42.764
Herstellungskosten in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	23.125

* 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 Entwicklungsertrag 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 Entwicklungsertrag 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 Zinssatz 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 Zeitwerte nach Immobilienklassen:

ZEITWERTE

in Mio. €	2024	2023
Büro	9,7	10,2
Einkaufszentrum*	0	6,8
Bestand Wohnen	0	46,7
Entwicklung Gewerbe/Wohnen	103,6	99,1
Sanierung Büro	65,0	73,1
Hotel	14,6	20,5
Summe	192,9	256,4

* FV-Kategorie 1

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

	31.12.2024					
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

* FV-Kategorie 1



31.12.2023

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	0,6	-0,6
Einkaufszentrum	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a	n/a
Entwicklung Wohnen/ Gewerbe	2,1	-2,1	3,9	-3,2	2,0	-2,0
Sanierung Büro	n/a	n/a	3,2	-3,0	2,1	-2,2
Summe	2,1	-2,1	7,6	-6,7	4,7	-4,8

7.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

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

FINANZANLAGEN

in Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
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 2024 kein Ergebnis, da es sich in Liquidation befindet.

7.5 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß der Anhangangabe 2.11 vollständig mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. In der Berichtsperiode wurden Bauzeitinsen in Höhe von 48.883 Tsd. € (Vj. 53.637 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 50.722 Tsd. € auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert vorgenommen (Vj. 29.663 Tsd. €).

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt damit zum Stichtag 31. Dezember 2024 insgesamt 894.739 Tsd. € (Vj.

919.906 Tsd. €). Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (409.187 Tsd. €), der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (115.499 Tsd. €), sowie der Storkower Straße 142-146 PE GmbH & Co. KG (125.438 Tsd. €).

Die Projektentwicklung SoHo Mannheim hat mit Kaufvertrag vom 22. Mai 2024 das Baufeld 10 zu einem Kaufpreis von insgesamt 85,1 Mio. € 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 ersten Quartal 2026 vorgesehen. Bislang wurden für das Baufeld 10 Kaufpreiszahlungen von 46,5 Mio. € 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. €	31.12.2024	31.12.2023
Projektentwicklung Borussia Köln	409.187	406.231
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	125.438	125.962
Revaler Straße 32 PE GmbH	123.704	107.527
Projektentwicklung Borussia Dresden	115.499	105.625
Storkower 140 PE GmbH	71.252	56.472
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	36.600	36.600
Projektentwicklung Chemnitz	6.846	6.495
Projektentwicklung SoHo Mannheim	3.602	38.665
Projektentwicklung Soest	1.342	830
Projektentwicklung Burg	1.060	321
Projektentwicklung Herdorf	125	107
Projektentwicklung Ludwigshafen	84	71
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH	0	35.000
Summe	894.739	919.906



Von den Vorräten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 892.129 Tsd. € (Vj. 918.576 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

7.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 2.676 Tsd. € (Vj. 989 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Mietforderungen sowie aus einem Kaufpreisinbehalt in Höhe von 1.728 Tsd. € für das Bauprojekt in Mannheim.

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

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	93.725	124.886
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	26.705	46.527
Sonstige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	4.411	9.539
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	3.782	8.258
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	38	2.617
Vertragsvermögenswerte	324	914
Kautionsguthaben	221	220
Gesamt	98.718	138.176
davon langfristig	85.027	64.057
davon kurzfristig	13.691	74.119
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	58.975	63.388
Umsatzsteuerguthaben	1.859	3.797
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	79	293
Mietincentives	0	1.431
Gesamt	60.913	68.909
davon langfristig	0	1.431
davon kurzfristig	60.913	67.478

Der deutliche Rückgang der finanziellen Vermögenswerte resultiert vor allem aus erfassten Wertberichtigungen. Aufgrund erwarteter Kursverluste (Expected Credit Losses, Stufe 3), die auf objektiv beobachtbaren Indikatoren beruhen, wurden als Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesene Forderungen in Höhe von 32.211 Tsd. € wertgemindert. Vergleiche hier auch Anhangangaben 4. und 7.18.

Darüber hinaus kam es im Zusammenhang mit gegenseitigen Aufrechnungenlagen zu Verrechnungen mit sonstigen finan-

ziellen 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 58.961 Tsd. €. Dieser betrug ursprünglich 65.264 Tsd. € und wurde im Geschäftsjahr in Höhe von 6.303 Tsd. € wertberichtigt.

7.7 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. Dezember 2024 auf 10.179 Tsd. € (Vj. 8.121 Tsd. €).

Die liquiden Mittel unterliegen analog der Vorperiode keinen Verfügungsbeschränkungen, sondern dienen teilweise als Sicherheiten für bestehende Bankverbindlichkeiten (siehe Anhangangabe 3.8).

7.8 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Die Position „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ enthält die beiden Renditeimmobilien der muc Airport Living GmbH und der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG.

Die muc Airport Living GmbH wird hierbei als Veräußerungsgruppe („disposal group“) gemäß IFRS 5 behandelt, da die Veräußerung im Rahmen eines Share Deals erfolgt und somit sämtliche Vermögenswerte und Verbindlichkeiten der Gesellschaft im Zuge der Transaktion übertragen werden.

Die zugehörigen Verbindlichkeiten in Höhe von 10,6 Mio. €, die unmittelbar mit den zur Veräußerung in Verbindung stehen, werden gemäß IFRS 5 separat als „Schulden im Zusammenhang mit zur Veräußerung bestimmten Vermögenswerten“ ausgewiesen. Dies betrifft insbesondere Darlehensverbindlichkeiten, die auf Ebene der Objektgesellschaften bestehen und im Rahmen des Share Deals mitübertragen werden. Der Ausweis erfolgt gesondert in der Bilanz, um die Transparenz über die mit der Veräußerung verbundenen Verpflichtungen zu erhöhen.

Die Immobilie der Duisburg Ekz 20 Objekt GmbH wurde bereits mit Kaufvertrag vom 26. März 2024 mit einem Kaufpreis in Höhe von 6,8 Mio. € veräußert und wurde zuvor von den Renditeimmobilien in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ umgegliedert. Ein Ergebniseffekt über den Kaufpreis hinaus ist für den Konzern nicht mehr eingetreten, weil die Immobilie bereits zum Kaufpreis am 31. Dezember 2023 bewertet wurde.



Mit Kaufvertrag vom 29. Juli 2025 hat die Gateway Real Estate AG sämtliche Anteile an der muc Airport Living GmbH veräußert. Der Kaufpreis für die Anteile betrug 20 Tsd. € in bar. Zusätzlich wurden die gegenüber der muc Airport Living GmbH bestehenden Darlehensforderungen der Gateway Real Estate AG mit einem Buchwert von 7,3 Mio. € zu einem Kaufpreis von 1,5 Mio. € an den Erwerber übertragen. Auf Ebene der muc Airport Living GmbH umfasste der Anteilsverkauf im Wesentlichen die als Renditeimmobilie bilanzierte Immobilie sowie Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 10,6 Mio. €. Ein wesentlicher Liquiditätszufluss für den Konzern ergab sich aus der Transaktion nicht. Der vereinbarte Kaufpreis spiegelt den erzielbaren Marktwert der Vermögenswerte und Schulden im Rahmen des Share Deals wider. Infolgedessen wurde der im Konzern ausgewiesene Fair Value der Renditeimmobilie im Geschäftsjahr 2024 um 5,9 Mio. € wertberichtigt.

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 ist ein Verkauf der Bestandsimmobilie der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG innerhalb der nächsten zwölf Monate geplant. Die Immobilie wurde daher von den Renditeimmobilien in die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte umgegliedert und aufgrund der laufenden Verkaufsverhandlungen um 14,3 Mio. € wertberichtigt.

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 20.204 Tsd. € (Vj. Bewertungsverlust von 52.532 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, davon entfielen Bewertungsverluste in Höhe von 20,2 Mio. € (Vj. Bewertungsverluste von 0 Tsd. €) auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung des Postens „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ dar.

—

in Tsd. €

Stand 01.01.2023	0
Marktwertveränderungen	0
Abgang durch Veräußerung	0
Stand 31.12.2023	0
Umgliederung von als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	106.600
Marktwertveränderungen	-20.220
Abgang durch Veräußerung	-6.800
Stand 31.12.2024	79.580
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	79.580
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. €

	2024	2023
Mieterlöse	6.199	0
Erlöse aus Betriebskosten	780	230
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	172	0
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-2.281	-251
	4.870	-21
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	0	-21
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

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



7.9 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die vorangestellte Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung.

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2024 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

	2024	2023
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 rechlichem 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. €	2024	2023
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 der anhaltenden Verlustsituation werden keine Dividenden ausbezahlt.

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

7.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Langfristige Rückstellungen		
	0	0
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	20.035	3.881
Gesamt	20.035	3.881

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen um 16.154 Tsd. € resultiert weitestgehend aus Zuführungen für Prozesskosten für laufende Rechtsstreitigkeiten (16.187 Tsd. €). Der Konzern erwartet eine überwiegende Inanspruchnahme der Rückstellungen im kommenden Jahr.

Im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Inanspruchnahme aus einer von der Gesellschaft im Zusammenhang mit einem von einer vormals vollkonsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag abgegebenen Patronatserklärung wurde die Gesellschaft gerichtlich auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Der Klage wurde in erster Instanz stattgegeben. Gegen das Urteil hat die Gesellschaft fristgerecht Berufung eingelegt. Zum 31. Dezember 2024 wurde hierfür eine Risikovorsorge in Höhe von 12.500 Tsd. € gebildet. Im Januar 2026 schloss die Gesellschaft mit der Klägerin zur Beilegung des Rechtsstreits eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung, die am 30. März 2026 geändert wurde. Hierzu vergleiche auch Kapitel 8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag.



Die Entwicklung der sonstigen Rückstellungen lässt sich dem nachfolgenden Rückstellungsspiegel entnehmen:

in Tsd. €	31.12.2023	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	31.12.2024
Kurzfristige Rückstellungen					
Prozessrisiken	3.881	16.187	0	-33	20.035
Gesamt	3.881	16.187	0	-33	20.035

7.11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023*
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	1.874	20.965
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	72.100	21
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	69.693	98.148
	143.667	119.135
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	415.820	360.471
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	109.895	106.187
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	127.623	219.240
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	229.868	177.157
	883.206	863.055

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8)

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 143.667 Tsd. € (Vj. 119.135 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 73.974 Tsd. € (Vj. 49.442 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 883.206 Tsd. € (Vj. 863.055 Tsd. €) sind in Höhe von 787.697 Tsd. € (Vj. 771.737 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2024 von 476.380 Tsd. € (Vj. 390.074 Tsd. €) sind variabel verzinslich (auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2024 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 8.3.

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 unter dem Kapitel 8.8.



7.12 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen 88.039 Tsd. € (Vj. 108.205 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit den wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere (68.935 Tsd. €) und SoHo Mannheim (9.463 Tsd. €). Der Vorjahreswert der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen wurde angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8).

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Vertragsverbindlichkeiten	2.130	758
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	236
Erhaltene Kauttionen	210	210
Leasingverbindlichkeiten	36	170
Übrige	4.959	31.097
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	2.666	15.509
	7.590	32.471
davon langfristig	431	433
davon kurzfristig	7.159	32.038

Die Vertragsverbindlichkeiten beinhalten im Geschäftsjahr im Wesentlichen noch nicht abgerechnete Betriebskosten (861 Tsd. €) sowie unfertige Leistungen an einem Bauprojekt in Mannheim in Höhe von 1.269 Tsd. €.

Der Posten „Übrige“ beinhaltet Bürgschaften sowie Bürgschaftsprovisionen in Höhe von 2.666 Tsd. €.

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2024	31.12.2023
Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern	3.104	0
Personalverbindlichkeiten	1.461	875
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	110	37
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	6	85
Übrige	948	717
	5.629	1.714
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	5.629	1.714

Der Anstieg des Postens „Personalverbindlichkeiten“ resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Verbindlichkeiten aus Löhnen und Gehältern auf 1.277 Tsd. € sowie dem Anstieg der Urlaubsverbindlichkeiten auf 178 Tsd. €.

Der Posten „Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern“ resultiert 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.

7.13 LATENTE STEUERN

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern in Höhe von 36.741 Tsd. € (Vj. 35.884 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern in Höhe von 12.058 Tsd. € (Vj. 9.940 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN

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

LATENTE ERTRAGSTEUERFORDERUNGEN

in Tsd. €	2024	2023
Aktiva		
Sachanlagen und immaterielle Vermögenswerte	73	42
Sonstige langfristige Vermögenswerte	0	68
Vorräte	19.299	8.808
Forderungen aus L&L	25	0
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	207	0
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	194	3
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	673	5
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	650	652
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	115	34
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	56	17
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	59	0
Verlustvorträge	6.622	7.565
Zwischensumme latente Steuerforderungen	27.973	17.194
Saldierung mit latenten Steuerschulden	-15.915	-7.254
Gesamt	12.058	9.940

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



Der Anstieg der latenten Ertragsteuerforderungen auf Vorräte und der schulden auf sonstige Verbindlichkeiten ist auf unterschiedliche Zeitpunkte der Ertragsrealisierung beim Projekt SoHo Mannheim zurückzuführen, da Umsätze nach IFRS zeitanteilig entsprechend dem Leistungsfortschritt erfasst werden, während die steuerliche Gewinnrealisierung erst bei Abnahme des Projekts erfolgt.

Für temporäre Differenzen in Höhe von 17.504 Tsd. € (Vj. 16.548 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 2024 aktive latente Steuern in Höhe von insgesamt 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 in Höhe von 125.758 Tsd. € (Vj. 80.127 Tsd. €), gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 117.869 Tsd. € (Vj. 67.840 Tsd. €) sowie Zinsvorträge in Höhe von 4.764 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 102.963 Tsd. € (Vj. 50.351 Tsd. €), gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 93.750 Tsd. € (Vj. 46.870 Tsd. €) sowie für Zinsvorträge in Höhe von 4.764 Tsd. € (Vj. 0 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:

—

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in Tsd. €	2024	2023*
Aktiva		
Renditeimmobilien	18.241	30.277
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	637	586
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	3.093	4.248
Vorräte	4.066	6.880
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	14.546	0
Sonstige kurzfristige Vermögenswerte	61	0
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	996	474
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	229	665
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	142	0
Sonstige Verbindlichkeiten	10.417	8
Sonstige Rückstellungen	228	0
Zwischensumme latente Steuerschulden	52.656	43.138
Saldierung mit latenten Steuerforderungen	-15.915	-7.254
Gesamt	36.741	35.884

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5, Korrekturen gemäß IAS 8)

Die latenten Ertragsteuerschulden im Zusammenhang mit Renditeimmobilien sowie mit zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten resultieren aus deren Bilanzierung zum Fair Value.

Der Rückgang der latenten Steuerschulden gesamt (24.683 Tsd. €) gegenüber dem Vorjahr (25.945 Tsd. €) in Höhe von 1.262 Tsd. € wird im Ertragsteueraufwand erfasst, siehe Note 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 27.968 Tsd. € (Vj. 20.935 Tsd. €) wurden entsprechend IAS 12.39 keine latenten Steuerschulden gebildet, da sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.



7.14 UMSATZERLÖSE

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2024 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 100.475 Tsd. € (Vj. 18.765 Tsd. €). Die Umsatzerlöse des Geschäftsjahres erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus dem Teilverkauf der Projektentwicklung Mannheim (48.841 Tsd. €) sowie dem Grundstückverkauf der Projektentwicklung Hamburg (35.003 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. €	2024	2023
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	6.184	0
Mieterlöse aus Vorratsimmobilien	5.808	3.126
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	1.990	7.789
Mieterlöse aus Untervermietung	6	6
	13.988	10.921
Erlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	83.846	0
Erlöse aus Betriebskosten	1.523	2.227
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	782	230
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüssen	334	5.110
Erlöse aus Dienstleistungen	2	2
Übrige	0	275
	86.487	7.844
davon zeitraumbezogen	34.619	2.654
davon zeitpunktbezogen	51.868	5.190
Summe	100.475	18.765

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 86.487 Tsd. € (Vj. 7.844 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 13.988 Tsd. € (Vj. 10.921 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. €	31.12.2024	31.12.2023
Vertragsvermögenswerte	324	914
Vertragsverbindlichkeiten	3.130	758

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2024 betragen 324 Tsd. € (Vj. 914 Tsd. €). Die Vertragsvermögenswerte werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Vermögenswerte“ ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 7.6.

Die Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2024 betragen 2.130 Tsd. € (Vj. 758 Tsd. €) und beinhalten im Geschäftsjahr noch nicht abgerechnete Betriebskosten (861 Tsd. €) sowie unfertige Leistungen an einem Bauprojekt in Mannheim in Höhe von 1.269 Tsd. €.

Die Vertragsverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Bilanzposten „Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten“ ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 7.12.

Die zum Bilanzstichtag noch nicht oder nur teilweise erfüllten Leistungsverpflichtungen aus laufenden Projektentwicklungen belaufen sich auf insgesamt 38.922 Tsd. € (Vj. 0 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 2024 wurden Umsatzerlöse in Höhe von 1.927 Tsd. € aus Betriebskostenabrechnungen erfasst, die sich auf in Vorperioden bereits erbrachte Leistungsverpflichtungen beziehen.

7.15 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 48.883 Tsd. € (Vj. 53.636 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH (37.694 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE (15.066 Tsd. €), sowie aus den Projektentwicklungen Dresden Blüherpark Quartiere (11.048 Tsd. €) und Köln Deutz Quartiere (32.248 Tsd. €). Mit Grundstückskaufvertrag vom 19. Februar 2024 hat die Stadt Hamburg die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße erworben. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel fand am



28. März 2024 statt, dadurch reduzieren sich die Bestandsveränderungen um –35.099 Tsd. €. Durch einen Forward Sale der Projektentwicklung Mannheim reduzieren sich die Bestandsveränderungen für dieses Baufeld um –35.144 Tsd. €.

Insgesamt resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von 27.230 Tsd. € (Vj. 142.363 Tsd. €).

in Tsd. €	2024	2023
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienankauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	27.230	142.363
	27.230	142.363

7.16 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. €	2024	2023
Grundstücke	0	13.130
Baukosten	52.058	52.761
Projektentwicklungskosten	54.744	44.141
Sonstige Baunebenkosten	6.982	8.900
Bewirtschaftungsaufwendungen	5.910	7.058
	119.694	125.990

Im Jahr 2023 ergaben sich Aufwendungen für Grundstücke insbesondere durch den Kauf eines Grundstücks der Projektentwicklung SoHo Mannheim (7.301 Tsd. €), sowie durch die Anschaffungsnebenkosten der Projektentwicklung Köln (4.526 Tsd. €). Im Berichtsjahr 2024 erfolgten keine Grundstückskäufe.

Der signifikante Anstieg der Projektentwicklungskosten im Geschäftsjahr 2024 resultiert aus den höheren Wertberichtigungen auf das Vorratsvermögen in Höhe von 50.722 Tsd. € (Vj. 29.663 Tsd. €) auf den niedrigeren Nettoveräußerungswert. Gegenläufig wirkte sich der Rückgang der Aufwendungen aus Geschäftsbesorgungen und Projektmanagement in Höhe von –16.728 Tsd. € aus.

7.17 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 28 (Vj. 26) und im Jahresdurchschnitt 27 (Vj. 28) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2024	2023
Löhne und Gehälter	4.255	4.689
Geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen	17	16
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	460	512
	4.732	5.217

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind zu 47,5% Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

7.18 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2024	2023
Erträge aus der Auflösung von Wertberichtigungen von Forderungen	10.148	144
Erträge aus Schadenersatz	3.800	0
Rückgriffsanspruch Inanspruchnahme Bürgschaft	3.656	3.500
Aktivierungen von Zinsen	2.180	4.586
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	1.734	670
Erträge aus Versicherungsleistungen	116	348
Sonstige periodenfremde Erträge	73	78
Übrige	802	969
	22.509	10.295

Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge ist im Geschäftsjahr vor allem auf die ergebniswirksame Auflösung von in Vorjahren gebildeten Wertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 10.148 Tsd. € zurückzuführen. Die Auflösung resultiert aus der Aufhellung der wirtschaftlichen Einschätzung der Forderungen. So konnten für die relevanten Projekte bereits Veräußerungen erzielt werden, was die Wahrscheinlichkeit für eine vollständige Rückführung der Forderungen signifikant erhöht hat.



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 2.180 Tsd. € (Vj. 4.586 Tsd. €).

Durch Verunreinigungen von Mietobjekten für die Renditeimmobilie Augsburg konnten Flächen nicht vollständig vermietet werden. Im Geschäftsjahr sind in diesem Zusammenhang Erträge aus Schadenersatz für entgangene Mieten in Höhe von 3.800 Tsd. € erzielt worden.

Für eine in Vorjahren erteilte Bürgschaft in Höhe von 3.656 Tsd. € ist die Gesellschaft in Anspruch genommen worden. Gleichzeitig wurden in den sonstigen betrieblichen Erträgen die Rückgriffsansprüche ertragswirksam erfasst. Da sich die in Anspruch genommene Gesellschaft in einem Insolvenzverfahren befindet, wurde der Betrag vollständig unter dem Posten „Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste“ wertberichtigt.

Im Vorjahr wurde die Gesellschaft aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH von einem fremden Dritten im Rahmen einer übernommenen Bürgschaft in Höhe von 3.500 Tsd. € in Anspruch genommen. Für diesen Betrag wurde ergebniswirksam über die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Rückstellung erfasst. Durch die vertragliche Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH besteht ein entsprechender Rückgriffsanspruch in gleicher Höhe. Der Rückgriffsanspruch wurde ergebniswirksam über die sonstigen betrieblichen Erträge in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten erfasst. Vergleiche hierzu auch Kapitel 7.18.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2024	2023
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	32.211	105.090
Inanspruchnahme Bürgschaft	16.156	3.500
Wertberichtigung von nicht finanziellen Vermögenswerten (Anwartschaft Mannheim)	6.303	0
Sonstige Steueraufwendungen	5.544	243
Rechts- und Beratungskosten	3.715	2.398
Veräußerungsverluste aus Renditeimmobilien	3.306	0
Abschreibungen auf Finanzanlagen und kurzfristige Investitionen	2.579	0
Vertriebskosten	1.278	182
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	1.071	616
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	686	311
Nicht abziehbare Vorsteuer	602	546
EDV-Aufwendungen	291	226
Periodenfremde Aufwendungen	241	3.289
Reisekosten	223	236
Aufsichtsratsvergütung	113	130
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	93	70
Aufwand aus Entkonsolidierung	0	1.257
Übrige	3.998	2.553
	78.410	120.647

Aufgrund von objektivierten Indikatoren für weitere Wertminderungen wurden Darlehen, die unter den Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen wurden, um insgesamt 57.629 Tsd. € (Vj. 104.953 Tsd. €) wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 4. und 7.18.

Aufgrund von in Anspruch genommenen Bürgschaften wurde im Geschäftsjahr 2024 eine Risikovorsorge von insgesamt 16.156 Tsd. € getroffen. Vergleiche dazu auch Kapitel 7.10.

Außerdem wurde die als sonstiger nicht finanzieller Vermögenswert bilanzierte Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag in Höhe von 6.303 Tsd. € wertberichtigt.

Die sonstigen Steueraufwendungen resultieren vor allem aus einem ergangenen Grunderwerbssteuerbescheid.



7.19 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2024	2023
Zinserträge	12.354	12.408
Modifikationsergebnis	-1.784	31.913
Zinsaufwendungen	-74.925	-82.888
Leasing Zinsaufwendungen	-3	-13
Bewertungsergebnis von Verbindlichkeiten aus kündbaren Minderheitenanteilen	9	0
	-64.349	-38.580

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 48.883 Tsd. € (Vj. 53.637 Tsd. €) aktiviert, siehe Anhangangabe 7.15.

Im Geschäftsjahr 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 substantiellen Modifikation mit einem Modifikationsergebnis von -1.784 Tsd. €.

In der vorangegangenen Berichtsperiode führten die Änderungen der vertraglichen Bedingungen für die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesene Ankaufsförderung der Projektentwicklung SoHo Mannheim zu einer wesentlichen Änderung der vertraglichen Zahlungsströme und damit zu einer Ausbuchung der Altverbindlichkeit und der Einbuchung der neuen, geänderten Verbindlichkeit. Aus dem Geschäftsvorfall resultierte im Geschäftsjahr 2023 ein Ertrag (Modifikationsergebnis) von insgesamt 31.913 Tsd. € der unter den Zinserträgen im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

7.20 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 2024 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 30,175% (Vj. 30,175%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2024	2023
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. €	2024	2023*
Laufende Ertragsteuern	2.403	1.835
Latente Ertragsteuern	-1.262	-5.743
Steueraufwand/-ertrag	1.141	3.908

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

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

in Tsd. €	2024	2023*
Ergebnis vor Ertragsteuern	-137.217	-134.748
Steuersatz in %	30,175	30,175
Erwarteter Steueraufwand	-41.405	-40.660
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	6.479	-1.460
Veränderung permanente Differenzen	0	8.616
Steuern Vorjahre	-16.939	-320
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	25.042	7.548
Gewerbesteuerliche Korrekturen	661	1.391
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	13.465	5.449
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	16.116	15.472
Sonstiges	410	56
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	1.141	-3.908

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 0,0% (Vj. 5,6%).



Die Steuersatzabweichungen betreffen neben abweichenden lokalen Steuersätzen diverser Konzerngesellschaften insbesondere die Gewerbesteuerfreiheit der inländischen Einkünfte ausländischer Kapitalgesellschaften. Der Posten Steuern Vorjahre betrifft mit 16,9 Mio. € 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.

7.21 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 aus Leasinggebersicht als Operating-Leasingverhältnis eingestuft und die Leasingzahlungen wurden als Erträge erfasst.

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

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

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

a) Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfüllen, werden als Teil des Sachanlagevermögens dargestellt (siehe Anhangangabe 7.2).

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.2023	0	0	0	0
Abschreibung des Geschäftsjahres	0	0	0	0
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Impairment	0	0	0	0
Stand zum 31.12.2023	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

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. €	2024	2023
Leasingvereinbarungen nach IFRS 16		
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-3	-13
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	6	6
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-368	-544
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	0	0
Abschreibung von Nutzungsrechten	-5	-36

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

in Tsd. €	2024	2023
Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16		
Weniger als ein Jahr	12.200	10.725
Ein bis zwei Jahre	6.047	6.235
Zwei bis drei Jahre	5.904	6.109
Drei bis vier Jahre	5.829	5.824
Vier bis fünf Jahre	5.720	5.781
Mehr als fünf Jahre	20.191	25.906
Gesamt	55.891	60.580

c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2024	2023
Tilgung Leasingverhältnisse	-156	-149
Zinszahlungen Leasingverhältnisse	-4	-7
Kurzfristige Leasingverhältnisse	-205	-205
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	-365	-361

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. 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. Wir verweisen dazu auf Kapitel 3.2.1 des Konzernlageberichts.

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 7.3 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 13.988 Tsd. € (Vj. 10.921 Tsd. €) erfasst.



8. SONSTIGE ANGABEN

8.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2024	2023*
Ergebnis je Aktie	-0,74	-0,70

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

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. €	2024	2023*
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-122.388	-125.570
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-122.388	-125.570

* Vorjahreswerte teilweise angepasst (siehe Kapitel 5. Korrekturen gemäß IAS 8)

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

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIONEN (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2024	2023
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

8.2 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 48.173 Tsd. € (Vj. 43.461 Tsd. €). Mit der Realisierung ist im Folgejahr zu rechnen.

Im Geschäftsjahr 2024 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.21 und 2.2. Zudem ergaben sich die folgenden Haftungsverhältnisse:

Rückabwicklung Leipzig

Der im Vorjahr dargestellte Rücktritt vom Kaufvertrag über Beteiligungen an Leipziger Projektgesellschaften wurde im Jahr 2023 einvernehmlich bestätigt und vollständig rückabgewickelt. Die ursprünglich vorgesehene Übernahme von Darlehensverbindlichkeiten ist entfallen.

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.

8.3 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, Rüslikon, 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. €	2024	2023
Kurzfristige fällige Leistungen	690	1.414
	690	1.414

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 94 Tsd. € (Vj. 130 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 Beteiligung 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 Anteilkaufervertrag 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 2024 wie folgt zusammen:

Sonstige nahestehende		Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 31.12.2023	Ende der Vertrags- laufzeit
Unternehmen	Kreditnehmer	in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
31.12.2023	YN Beteiligungen Holding AG	68	0	0	10	31.12.2024
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0	0	70	31.12.2024
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	1.783	12,12	0	279	31.12.2024
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	12,12	0	165	31.12.2024
Summe		3.095		0	524	

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 nahestehernder 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, um 59.241 Tsd. € vorsorglich 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 9,8 Mio. €.



Die aus dem Schuldbeitritt der YN resultierenden Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung der Wertminderung in Höhe von 85% zum 31. Dezember 2024 wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Ursprünglicher Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz							
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	YN Beteiligungen Holding AG	16.284	8,50	1	5.058	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	4.024	4,25	0	705	31.12.2024
13.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	480	2,00	0	79	31.12.2024
13.12.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	5.400	4,25	0	880	31.12.2024
18.08.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	3.900	4,25	0	642	31.12.2024
01.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	6.577	4,25	0	1.154	31.12.2024
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner AG, Düsseldorf	2.804	4,25	0	475	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	4.250	4,25	0	745	31.12.2023
18.09.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	268	4,25	0	46	31.12.2023
28.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	25	4,25	0	4	31.12.2023
27.09.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	588	4,25	0	117	31.12.2024
09.10.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.190	4,25	0	204	31.12.2024
17.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	1.990	2,00	0	329	31.12.2024
Summe			47.780		1	10.438	

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 besteht eine Aufrechnungslage, sodass sie jeweils zu 50% gegenüber den wertberechtigten Forderungen aufzurechnen sind. Mit Aufrechnungsvereinbarung vom 15. April 2024 wurde die Auf-

rechnung im Geschäftsjahr erklärt und die Verbindlichkeiten mit noch offenen Forderungen saldiert.

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 70,0 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 2024 beträgt 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 8,1 Mio. € und wurde noch bis zum 31. Dezember 2025 gestundet. Aufgrund des Finanzierungs-



charakters infolge von Stundung und Verzinsung, wurde die Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember 2024 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Helvetic Capital AG, Schweiz						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	54.897	52.908	31.12.2025
Summe		56.000		54.897	52.908	

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 verbliebe-

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 31.12.2024 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
SN Beteiligung Holding AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.946	10,00	8.796	21.692	31.10.2025
Summe		9.946	8.796	21.692	

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Helvetic Capital AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.101	10,00	9.117	0	31.10.2025
Summe		6.101	9.117	0	

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 2024 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 31.12.2024 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Cavallo 1 uG, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	146	10,50	0	1.329	31.12.2024
Borussia Cavallo 2 uG, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	68	10,50	0	615	31.12.2024
Summe		214		0	1.944	

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 2024 auf folgende Werte:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Leipzig 416 GmbH	11.807	4,25	11.302	12.818	31.12.2024
Leipzig 416 Management GmbH	8.729	4,25	7.375	9.506	31.12.2024
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	826	1.023	31.12.2024
Summe	21.461		19.503	23.347	

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.

Aufgrund der langen Laufzeit der Projektentwicklungen wurden die Forderungen der Gesellschaft Leipzig 416 GmbH um 2.074 Tsd. € und die Forderung der Gesellschaft Leipzig 416 Management GmbH um 2.547 Tsd. € wertgemindert. Die Forderungen aus der übernommenen Verbindlichkeit in Höhe von 1.875 Tsd. € wurde vollständig abgeschrieben. Die Wertberichtigung der Forderung gegenüber der Virtus 26 Beteiligungs GmbH beträgt 237 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 31.12.2024	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023	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	5.514	5.296	31.12.2025
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	8.273	7.947	31.12.2025
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.078	1.036	31.12.2025
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.078	1.036	31.12.2025
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.964	4,25	10.624	10.211	31.12.2025
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.152	2.067	31.12.2025
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	4.325	4,25	4.624	3.996	31.12.2025
16.05.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.949	4,25	3.027	0	31.12.2025
18.06.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	676	4,25	716	0	31.12.2025
Summe		34.712		37.086	31.589	

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 Generalübernahmevertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von Wohngebäuden geschlossen.

Im Geschäftsjahr wurden 42,9 Mio. € abgerechnet. Gemäß dem erbrachten Leistungsstand wurden Rückstellungen über 0,2 Mio. € im Geschäftsjahr gebildet und 17,7 Mio. € verbraucht.

Untermietvertrag Büroräume der Gateway Real Estate AG, Berlin

Die Gateway Real Estate AG vermietet 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 (bis 31. Dezember 2020 Fuchshuber Architekten, Leipzig) hat im Berichtsjahr für Projektgesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht.

Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates beherrscht wird. Die bereits im Jahr 2021 erteilten Planungsaufträge umfassen jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbarer Mietfläche vereinbart.

Im Geschäftsjahr gingen aufwandswirksame Rechnungen in Höhe von 168 Tsd. € ein, die als aktivierungsfähiger Projektantrag im Vorratsvermögen über die Bestandveränderungen erfasst wurden.

H. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND NORBERT KETTERER

In der Berichtsperiode 2024 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 Leuchterwerke 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 9,6 Mio. €.



Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1% der Bürgschaft per annum. Im Geschäftsjahr wurden Bürgschaftsprovisionen in Höhe von insgesamt 2,7 Mio. € erfasst.

Herr Norbert Ketterer erhielt außerdem in seiner Funktion als Aufsichtsratsvorsitzender eine Vergütung in Höhe von 40 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.

Natalie von Rom – Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Ferdinand von Rom – war im Vorjahr als Notarin für Unternehmen des Konzerns tätig; sie hat 39,5 Tsd. € zur Abrechnung gebracht. Im Jahr 2024 war sie nicht als Notarin für den Konzern tätig. Zum Bilanzstichtag stehen keine Salden aus.

8.4 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 2024 dargestellt:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Rüschlikon/Schweiz (Vorsitzender)
- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig (Stellvertretender Vorsitzender)
- Ferdinand von Rom, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main, ausgeschieden zum 31. Januar 2024
- Jan Hendrik Hedding, Kaufmann, Zürich/Schweiz, ausgeschieden zum 15. Februar 2024
- 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 2024 dargestellt:

- Stefan Witjes, Berlin/Deutschland Vorstand/coo

Das Vorstandsmandat von Tobias Meibom ist zum Ende 2023 ausgelaufen. Am 03. März 2025 wurde Herr Meibom wieder zum Vorstand bestellt.

8.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 485 Tsd. € (Vj. 487 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2024	2023
Abschlussprüfungsleistungen	485	482
Sonstige Leistungen	0	5
Summe	485	487

8.6 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GATEWAY haben die nach §161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Sie ist im Geschäftsbericht 2024 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.



8.7 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	
muc Airport Living GmbH	München, Deutschland	90,00	
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 6 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 7 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 8 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 9 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 10 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 11 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 12 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 13 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 14 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 15 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 16 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 17 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 18 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 19 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 20 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ 21 uG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln dQ Einkaufs GbR	Düsseldorf, Deutschland	100,00	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



Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
Wohnimmobilienentwicklung			
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	
Gewerbeimmobilienentwicklung			
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	9
Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	9
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	9
Nicht einbezogene Gesellschaften			
GTV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
At-Equity assoziierte Unternehmen			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Sonstige Beteiligungen			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	7

¹ Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt am Main

² Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main

³ Beteiligung über die Borussia Development GmbH, Düsseldorf

⁴ Beteiligung über die Borussia Dresden Investment 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

8.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Bestandsgefährdung

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 883.206 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.300 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 850.392 Tsd. € (davon betreffen 780.906 Tsd. € kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

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

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

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

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

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindar-



lehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € bis 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

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

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

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

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

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

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

Die Verbindlichkeiten bestehen für die Junior-Finanzierung in Höhe von 173.466 Tsd. € und die Senior-Finanzierung in Höhe von 109.420 Tsd. €. Von der zum Bilanzstichtag valutierenden Junior-Finanzierung wurde ein unwiderruflicher For-

derungsverzicht in Höhe von 109.466 Tsd. € ausgesprochen. Der Forderungsverzicht wurde auflösend bedingt für den Fall der Insolvenz der GATEWAY ausgesprochen. Die verbleibenden 64.000 Tsd. € der Junior-Finanzierung und die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

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

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

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

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

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

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

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

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung 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 10.835 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 153.260 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses liegen hierfür noch keine verbindlichen Einigungen vor.

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

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

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

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 58,4 Mio. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 103,9 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 123,1 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit Buchwert von 71,3 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH, mit 125,4 Mio. € für die Storkower Straße 142–146 PE GmbH und mit 123,7 Mio. € für die Revaler Straße 32 GmbH.

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

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

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

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

Zusammenfassung:

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

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



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

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

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

Urteil Rückabwicklung Düsseldorf Uerdinger Straße

Im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Inanspruchnahme aus einer von der Gesellschaft im Zusammenhang mit einem von einer vormals vollkonsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag abgegebenen Patronatserklärung wurde die Gesellschaft gerichtlich auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Der Klage wurde in erster Instanz stattgegeben. Gegen das Urteil hat die Gesellschaft fristgerecht Berufung eingelegt. Zum 31. Dezember 2024 wurde hierfür eine Risikovorsorge in Höhe von 12.500 Tsd. € gebildet.

Im Januar 2026 schloss die Gesellschaft mit der Klägerin zur Beilegung des Rechtsstreits eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung, die am 30. März 2026 geändert wurde. Maßgeblich ist die geänderte Fassung. Mit deren Wirksamwerden wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet; zugleich wurden die in erster Instanz zugesprochenen Ansprüche abschließend geregelt.

Die geänderte Vergleichsvereinbarung sieht vor, dass die aus dem Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Der hierfür zu zahlende Kaufpreis beträgt 15.460 Tsd. €. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr.

Änderungen der Körperschaftsteuersätze in Deutschland

Nach dem Abschlussstichtag wurde in Deutschland eine Änderung des Körperschaftsteuergesetzes beschlossen, die eine schrittweise Reduzierung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15% auf 10% bis zum Jahr 2032 vorsieht. Die Absenkung des Steuersatzes soll ab dem Veranlagungszeitraum 2028 jährlich um jeweils einen Prozentpunkt erfolgen.

Da der Abschlussstichtag vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Gesetzgebungsverfahren materiell abgeschlossen wurde, stellt diese Gesetzesänderung ein nicht zu berücksichtigendes Ereignis nach dem Abschlussstichtag dar. Entsprechend hatte die Steuersatzänderung keinen Einfluss auf die Bewertung der latenten Steuern zum Abschlussstichtag.

Die Auswirkungen der geänderten Steuersätze auf die Bewertung der latenten Steueransprüche und -schulden werden derzeit analysiert.

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).

Erbbaurechtsverträge Ludwigshafen

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.



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. Im Zuge der Transaktion wurde die bestehende Fremdfinanzierung refinanziert und das zugunsten der Finanzierungspartner bestehende Patronat aufgehoben. Das Closing und der wirtschaftliche Übergang erfolgten am 29. Juli 2025.

Iran-Krieg

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

Veränderungen im Vorstand

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

Frankfurt am Main, den 31. März 2026

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom

VERSICHERUNG DES GESETZLICHEN VERTRETERS

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 31. März 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 2024, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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 2024 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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.

HINWEIS AUF EINEN SONSTIGEN SACHVERHALT

Der Konzernabschluss und der Konzernlagebericht der Gateway Real Estate AG für das vorherige, am 31. Dezember 2023 endende Geschäftsjahr wurden von einem anderen Abschlussprüfer geprüft, der mit Datum vom 23. September 2024 nicht modifizierte Prüfungsurteile zu diesem Konzernabschluss und diesem Konzernlagebericht abgegeben hat.



WESENTLICHE UNSICHERHEIT IM ZUSAMMENHANG MIT DER FORTFÜHRUNG DER UNTERNEHMENSTÄTIGKEIT

Wir verweisen auf die Angaben in den Abschnitten 2.1 „Grundlagen“, 3.7 „Liquiditätsrisiko“, 7.11 „Finanzverbindlichkeiten“ und 8.8 „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 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von € 883,2 Mio., die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt € 102,3 Mio. nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von € 850,4 Mio. (davon betreffen € 780,9 Mio. kurzfristige Finanzverbindlichkeiten) der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

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

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

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von € 85,5 Mio. könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Wie in den Abschnitten 2.1 „Grundlagen“, 3.7 „Liquiditätsrisiko“, 7.11 „Finanzverbindlichkeiten“ und 8.8 „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 der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen kann und die ein bestandsgefährdendes Risiko im Sinne des § 322 Abs. 2 Satz 3 HGB darstellt.

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

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir 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 2024 und im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2024 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 2024 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. Zusätzlich zu dem im Abschnitt „Wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit“ beschriebenen Sachverhalt haben wir die unten beschriebenen Sachverhalte als die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte bestimmt, die in unserem Bestätigungsvermerk mitzuteilen sind.

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 7.5 unter „7. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“ dargestellt.

Sachverhalt und Risiko für die Prüfung

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2024 ist Vorratsvermögen in Höhe von € 894,7 Mio. (Vorjahr: € 919,9 Mio.) ausgewiesen; dies entspricht 70% 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 7.3 unter „7. 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 7.8 unter „7. 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 2024 Renditeimmobilien in Höhe von € 113,3 Mio. (Vorjahr: € 238,5 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien, die zuvor als Renditeimmobilien bilanziert wurden) in Höhe von € 79,6 Mio. (Vorjahr: € 0) 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 € -20,2 Mio. (Vorjahr: € -5,8 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 2024 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.

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 Prüfungs-schlussfolgerung 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 DES GESETZLICHEN VERTRETERS 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.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Beaufsichtigung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachge-



rechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrundeliegenden 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-2024-12-31-de.zip (MD5-Hashwert: 6ccc3fa1bb421f038810ecd6c29ed8do) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Über-

führung 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 vorstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2024 bis zum 31. Dezember 2024 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für 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 Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Art. 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. Oktober 2024 als Konzernabschlussprüfer gewählt und am 11. November 2024 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind seit dem Geschäftsjahr 2024 als Konzernabschlussprüfer 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

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Dirk Jessen.

Hamburg, 31. März 2026

Forvis Mazars GmbH & Co. KG
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

Anna Gunzelmann
Wirtschaftsprüferin

Dirk Jessen
Wirtschaftsprüfer



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