

# 2022

**JAHRESABSCHLUSS**



**GATEWAY**  
REAL ESTATE

# **JAHRESABSCHLUSS**

## **GATEWAY REAL ESTATE AG 2022**

# INHALT

## **02 — LAGEBERICHT**

- 02 — Grundlagen des Unternehmens
- 04 — Wirtschaftsbericht
- 14 — Risiken- und Chancenbericht
- 19 — Prognosebericht
- 24 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem  
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 25 — Risikoberichterstattung in Bezug auf  
die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 26 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen
- 29 — Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß §312 AktG

## **30 — VERGÜTUNGSBERICHT**

## **34 — JAHRESABSCHLUSS**

- 34 — Bilanz
- 35 — Gewinn- und Verlustrechnung
- 36 — Anhang
- 46 — Entwicklung des Anlagevermögens
- 48 — Anteilsbesitzliste

## **50 — VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

## **51 — BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS**

# LAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

## 1. GRUNDLAGEN DES UNTERNEHMENS

GATEWAY erbringt ihr operatives Geschäft in einem bedeutenden Umfang über ihre Tochtergesellschaften. Insoweit nehmen die nachfolgenden Aussagen des Lageberichts eine sehr starke Konzernperspektive an.

### 1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 758 Mio. € (zum 30. Dezember 2022) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit (Stand 31. Dezember 2022) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von über 6 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Geschäftsjahr 2020 hatten Vorstand und Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY seitdem vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Gemäß Ad-hoc-Mitteilung vom 03. Februar 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben, um sich im Bereich der Entwicklung mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle 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 ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages über einen Forward Sale Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

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

### MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft durchschnittlich 27,25 angestellte Mitarbeiter (Vj. 15,75) und 2 Vorstandsmitglieder (Vj. 2). Die Veränderung erklärt sich durch den weiteren Aufbau einer Development-Struktur am neuen Standort Berlin.

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

## 1.2 STEUERUNGSSYSTEM

Als junges kapitalmarktorientiertes Unternehmen (IPO 2019) entwickelt GATEWAY sein internes Steuerungssystem laufend mit dem Ziel weiter, das nachhaltige Unternehmenswachstum durch Planungs-, Reporting- und Controlling-Prozesse zu unterstützen. GATEWAY unterscheidet dabei die drei Segmente „Bestandsimmobilien“, „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und „Wohnimmobilienentwicklung“.

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, welche teilweise zukünftig selbst entwickelt werden sollen, selbst revitalisierten oder hergestellten Immobilien sowie weiteren einzelnen Immobilien. Die Umsatzerlöse dieses Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. In der Vergangenheit konzentrierten sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-9-Städte in Deutschland und auf ausgewählte

Metropolregionen wie z.B. Nürnberg. Mit Veräußerung der Development Partner AG im Februar 2021 wurde das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ aufgegeben und ist mit Stand Dezember 2021 auf drei Projekte in Berlin reduziert. Mit dem geplanten Verkauf dieser als Vorräte klassifizierten Immobilien, sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich das Unternehmen auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Top-9-Städte Deutschlands sowie weitere wachstumsstarke Regionen (Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Mannheim, Augsburg, Chemnitz). Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für nachhaltiges, modernes, leistbares Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment werden weiterhin auch Gemeinschaftsunternehmen mit anderen Projektentwicklern abgebildet. In Zukunft will die GATEWAY den überwiegenden Teil ihrer Assets jedoch in Eigenregie entwickeln und plant zudem, Wohnimmobilienentwicklungen nach Fertigstellung in den eigenen Bestand zu übernehmen.

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

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

### FINANZIELLE LEISTUNGSINDIKATOREN

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

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

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

### 1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB für die Gesellschaft ist Bestandteil des Lageberichts. Aufsichtsrat und Vorstand berichten in dieser Erklärung auch über die Corporate Governance der Gesellschaft nach Grundsatz 22 des Deutschen Corporate Governance Kodexes.

Die Erklärung zur Unternehmensführung steht auch im Internet im Bereich Investor Relations unter folgendem Link zur Verfügung.

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

## 2. WIRTSCHAFTSBERICHT

### 2.1 GESAMTAUSSAGE ZUM WIRTSCHAFTSBERICHT

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

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

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

### 2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### 2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

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

### 2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

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

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Insgesamt lässt sich ein Ost-West-Gefälle ausmachen: Während die Bevölkerungszahl in allen alten Bundesländern tendenziell weiter anstieg, sank die Zahl laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) fast flächendeckend. Dies dürfte sich jedoch vor allem für Leipzig künftig anders darstellen. Unter allen Stadt- und Landkreisen der neuen Bundesländer wird Leipzig laut BBSR einen besonders starken Anstieg bei Kindern und Jugendlichen aufweisen (+25%). Aber auch Berlin, Potsdam, Dresden, Erfurt, Rostock, Jena und Chemnitz können demnach ein Wachstum von mindestens 5% erwarten.

Die Anzahl der privaten Haushalte wird laut Statistischem Bundesamt von 41,4 Mio. im Jahr 2020 auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 steigen. Zu den Ursachen gehören unter anderem der Rückgang bei den Eheschließungen und Geburten, die zunehmenden Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen, die fortschreitende demografische Alterung verbunden mit der Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung älterer Menschen, die länger einen eigenständigen Haushalt führen können, ebenso wie steigende Anforderungen an berufliche Mobilität, die den Trend zu kleineren Haushalten fördert. Den Prognosen zufolge werden die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2040 von 17,3 Mio. auf 19,3 Mio. zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Mio. auf 14,1 Mio. erhöhen wird. Haushalte mit drei oder mehr Personen werden von 10,1 Mio. auf 9,2 Mio. zurückgehen. Im Berichtsjahr verlangsamte sich der Megatrend „Urbanisierung“. So lebten laut Statistischem Bundesamt im Jahr 2021 rund 77,5% der Gesamtbevölkerung Deutschlands in Städten. Damit blieb der Anteil gegenüber dem Vorjahr unverändert.

### 2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

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

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

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

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

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

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

#### 2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

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

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

## Büroimmobilienmarkt

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

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

## FERTIGSTELLUNGEN IN DEN A-STÄDTEN

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

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

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

## ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENBESTANDS IN DEN A-STÄDTEN

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

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

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

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

## ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES IN DEN A-STÄDTEN

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

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

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

#### ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

| in %                           | Q4 2022 | Q4 2021 |
|--------------------------------|---------|---------|
| Berlin <sup>1</sup>            | 4,4     | 4,1     |
| Düsseldorf <sup>2</sup>        | 7,9     | 7,8     |
| Frankfurt am Main <sup>3</sup> | 8,5     | 7,7     |
| Hamburg <sup>4</sup>           | 4,2     | 3,8     |
| Köln <sup>5</sup>              | 3,0     | 3,4     |
| München Region <sup>6</sup>    | 4,1     | 3,9     |
| Stuttgart <sup>7</sup>         | 2,6     | 1,7     |

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

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

#### ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

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

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

#### Wohnimmobilienmarkt

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

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

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

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

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

Die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte haben im Jahresverlauf deutlich angezogen. Als teuersten Standort identifizierte BNP Paribas Real Estate München mit 2,80%, gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main und Stuttgart mit jeweils 2,85%. In Düsseldorf, Hamburg und Köln wurden zum Jahresende 2022 2,90% angesetzt. Einer Analyse von JLL zufolge wurden im ersten Halbjahr 2022 für energieeffiziente Wohnimmobilien im Mittel zwischen 12% und 33% höhere Preise erzielt als für weniger effiziente Gebäude.

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

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

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

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

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

Die Spitzenmiete für Wohnungen erhöhte sich laut JLL binnen Jahresfrist um durchschnittlich 6,2%. Damit übertraf 2022 den Schnitt der letzten fünf Jahre, der bei 3,5% gelegen hat. Berlin erlebte mit 14,6% den größten Anstieg in diesem Preissegment, gefolgt von Leipzig mit 11,1%. Mit 30€ wird jedoch die höchste Miete unter den Großstädten weiterhin in München bezahlt. In Neubauten nahmen die Mietpreise im Verlauf des Berichtsjahres um 3,8% zu. Leipzig verzeichnete laut JLL mit 9,1% das größte Plus. Hamburg folgt mit 8,2%. Dagegen sanken in Köln die Mietpreise für Neubauwohnungen binnen Jahresfrist um 5,0% auf 15,20€.

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

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

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

Zu den GATEWAY-Fokusstädten gehören außer den acht einwohnerstärksten Städten auch Augsburg, Chemnitz, Dresden und Mannheim. In Augsburg, das rund 300.000 Einwohner zählt, sank laut Engel & Völkers Commercial das Transaktionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern von 374 Mio. € im Jahr 2021 auf 255 Mio. € im Jahr 2022. Ein Rückgang um 31,8%. Im vierten Quartal 2022 lag die durchschnittliche Angebotsmiete in bestehenden Wohnungen mit 11,77€ (Q4 2021: 11,50€) und im Neubau mit 14,17€ (Q4 2021: 14,21€) in etwa auf dem Niveau des letzten Quartals 2021. Einen weitgehend stabilen Investmentmarkt bei Mehrfamilienhäusern verzeichnet Engel & Völkers Commercial für Chemnitz, wo rund 244.000 Menschen wohnen. Das Transaktionsvolumen lag im Berichtsjahr mit 190 Mio. € um 4,2% unter dem Vorjahr mit 198,4 Mio. €. Die seit Jahren stetig steigenden Bestandsmieten setzten die Entwicklung auch 2022 fort und lagen im vierten Quartal 2022 bei 5,61 € (Q4 2021: 5,50 €). Im Neubau sanken die Angebotsmieten im gleichen Zeitraum von 8,41€ auf 8,24€. Mit rund 562.000 Einwohnern ist die Landeshauptstadt Dresden die zweitgrößte Stadt Sachsens. Engel & Völkers Commercial zufolge summierten sich die Transaktionen von Mehrfamilienhäusern auf 675 Mio. € im Jahr 2022. Ein Jahr zuvor waren es noch 744,3 Mio. € gewesen. Das ist ein Rückgang um 9,3%. Für Wohnungen im Bestand erhöhten sich die Mieten zwischen dem vierten Quartal 2021 und dem vierten Quartal 2022 um 5% von 8,23 € auf 8,64 €. Die Wohnungsmieten in Neubauten stiegen von 12,00 € auf 12,39 €, eine Zunahme um 3,25%. In Mannheim wohnten laut der Kommunalen Statistikstelle zum Jahresende 2021 rund 326.000 Personen mit Hauptwohnsitz. Laut der letzten verfügbaren Daten von 2021 standen 1,4% der Wohnungen in der Stadt laut Engel & Völkers Commercial leer. Die durchschnittliche Angebotsmiete für Wohnungen erhöhte sich im Jahr 2021 gegenüber 2020 um 0,5% auf 10,35€. Für 2021 wurde ein Transaktionsvolumen bei Mehrfamilienhäusern von 215 bis 235 Mio.€ prognostiziert.

### 2.2.5 WETTBEWERBSSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

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

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmen-

te aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE zu nennen. Für das Unternehmen verschärfte der Ukraine-Krieg die von Materialknappheit und höheren Energiepreisen erschwerte Geschäftslage. Auch steigende Hypothekenzinsen belasteten die Geschäftsaussichten ab dem zweiten Quartal 2022. In der Folge halbierte sich der Aktienkurs im weiteren Jahresverlauf und die Marktkapitalisierung sank von rd. 782 Mio. € am Jahresende 2021 auf ca. 381 Mio. € zum 30. Dezember 2022.

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

GATEWAY liegt mit einer Marktkapitalisierung von rund 758 Mio. € zum 30. Dezember 2022 mit im Spitzenfeld der börsennotierten Developer. Nicht zuletzt deshalb können große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig eher zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden.

## 2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

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

Im Geschäftsjahr 2022 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen der Tochterunternehmen wie geplant weiter vorangetrieben werden und gleichzeitig der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für ein Teilgrundstück des im Vorjahr erworbenen Entwicklungsgrundstücks in Leipzig erfolgen. Von dem Ankauf der gesamten Projektentwicklung wurde jedoch im Geschäftsjahr zurückgetreten. Außerdem wurde eine Bestandsimmobilie in Leipzig veräußert.

Die Gesellschaft jedoch konnte die Gesamtjahresprognose für das Geschäftsjahr 2022 aufgrund von nicht durchgeführten Dividendenausschüttungen von Tochterunternehmen nicht erfüllen.

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

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

## 2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

### 2.4.1 ERTRAGSLAGE

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

| in Mio. €  | 2022        | 2021         | Ergebnis-<br>änderung |
|--|-------------|--------------|-----------------------|
| <b>Betriebsergebnis</b>                              |             |              |                       |
| Umsatzerlöse   | 2,9         | 1,1          | 1,8                   |
| Sonstige betriebliche Erträge                        | 0,1         | 1,9          | -1,8                  |
| Materialaufwand                                      | -1,4        | -0,7         | -0,7                  |
| Personalaufwand                                      | -5,2        | -4,7         | -0,5                  |
| Abschreibungen                                       | -0,2        | -4,1         | 3,9                   |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen                   | -4,2        | -3,9         | -0,3                  |
|  | <b>-8,0</b> | <b>-10,4</b> | <b>2,4</b>            |
| <b>Finanzergebnis</b>                                |             |              |                       |
| Beteiligungserträge                                  | 0,0         | 1,0          | -1,0                  |
| Aufwendungen/Erträge aus Ergebnisabführungsverträgen | 0,0         | -1,0         | 1,0                   |
| Abschreibungen auf Finanzanlagen                     | 0,0         | -1,9         | 1,9                   |
| Zinserträge  | 20,3        | 16,7         | 3,6                   |
| Zinsaufwendungen                                     | -12,7       | -10,2        | -2,5                  |
|  | <b>7,6</b>  | <b>4,6</b>   | <b>3,0</b>            |
| <b>Unternehmensergebnis</b>                          |             |              |                       |
| Betriebsergebnis                                     | -8,0        | -10,4        | 2,4                   |
| Finanzergebnis                                       | 7,6         | 4,6          | 3,0                   |
| Steuern  | -0,2        | 0,0          | -0,2                  |
| <b>Jahresergebnis</b>                                | <b>-0,6</b> | <b>-5,8</b>  | <b>5,2</b>            |

Die Ertragslage der Gesellschaft ist als Konzernmuttergesellschaft vor allem durch die Entwicklungsaktivitäten der im Konzern befindlichen Wohnimmobilienprojekte gekennzeichnet.

So betragen die Umsatzerlöse 2,9 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) und betreffen in Höhe von 1,1 Mio. € (Vj. 1,1 Mio. €) vor allem konzerninterne Umlagen für Konzernunternehmen und in Höhe von 1,0 Mio. € (Vj. 0,0 Mio. €) Umsatzerlöse aus Projektmanagerlöhnen aufgrund neu abgeschlossener Geschäftsbesorgungen. Durch das im Vorjahr angewachsene Tochterunternehmen Gateway Zweite GmbH & Co. KG sind im Geschäftsjahr auch erstmalig Umsatzerlöse aus Mieten der Bestandsimmobilie in Eschborn in Höhe von 0,7 Mio. € enthalten.

Aus der Veränderung von unfertigen Leistungen im Zusammenhang mit abgeschlossenen Geschäftsbesorgungsverträgen ergeben sich Bestandsveränderungen in Höhe von 41 Tsd. €. Außerdem enthält der Posten den gegenläufig wirkenden Saldo aus abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge eine Kaufpreisanpassung für die Veräußerung der Anteile an der Development Partner AG, Düsseldorf, in Höhe von 1,0 Mio. € sowie Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen, von 0,5 Mio. €. Im Geschäftsjahr bestehen die sonstigen betrieblichen Erträge vor allem aus Erträgen aus der Auflösung von Rückstellungen welche sich um 0,4 Mio. € auf 0,1 Mio. € reduzierten.

Korrespondierend zu den Umsatzerlösen aus Mieten erhöhten sich auch die Materialaufwendungen um -0,7 Mio. € auf -1,4 Mio. €.

Durch den anhaltenden Aufbau von weiteren Projektentwicklungskapazitäten und den Ausbau des internen und externen Rechnungswesens stiegen die Personalaufwendungen aufgrund der gestiegenen Mitarbeiterzahl von -4,7 Mio. € auf -5,2 Mio. € an.

Die Abschreibungen in Höhe von 0,2 Mio. € enthalten im Geschäftsjahr insbesondere die laufenden Abschreibungen der Bestandsimmobilie in Eschborn. Im Vorjahr wurden vor allem Wertberichtigungen von sonstigen Forderungen gegenüber einem verbundenen Unternehmen in Höhe von -4,0 Mio. € erfasst.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen der Berichtsperiode erhöhten sich leicht um 0,3 Mio. € auf 4,2 Mio. €.

Das Betriebsergebnis beläuft sich damit auf -8,0 Mio. €, nach -10,4 Mio. € im Vorjahr. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem Wegfall der oben genannten Einmaleffekte des Vorjahres und den gestiegenen Umsätzen aus Geschäftsbesorgungen.

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres beträgt 7,6 Mio. € (Vj. 4,6 Mio. €). Der Anstieg ist insbesondere auf die erhöhten Zinserträge der ausgereichten Darlehen zurückzuführen sowie auf neu ausgegebene Darlehen und den Anstieg der Zinssätze bestehender Darlehen. Die Zinsaufwendungen haben sich im Wesentlichen aufgrund von neu aufgenommenen Schuldscheindarlehen um –1,2 Mio. € erhöht. Außerdem sind zusätzliche Zinsen aus Bürgschaften in Höhe von 1,4 Mio. € enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern beträgt –0,4 Mio. € und ist damit 5,4 Mio. € höher als das Ergebnis vor Ertragsteuern des Vorjahres (–5,8 Mio. €). Im Geschäftsjahr belaufen sich die Ertragsteuern auf –0,2 Mio. € (Vj. 0,0 Mio. €).

#### 2.4.2 VERMÖGENSLAGE

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

| in Mio. €  | 2022         | 2021         | Änderung     |
|--|--------------|--------------|--------------|
| <b>Vermögen</b>                                    |              |              |              |
| Immaterielle Vermögensgegenstände                  | 0,2          | 0,2          | 0,0          |
| Sachanlagen  | 3,6          | 3,7          | –0,1         |
| Finanzanlagen                                      | 75,7         | 82,0         | –6,4         |
| <b>Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen</b> | <b>79,5</b>  | <b>85,9</b>  | <b>–6,5</b>  |
| Vorräte  | 0,5          | 0,5          | 0,0          |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen         | 1,4          | 0,0          | 1,4          |
| Forderungen im Verbundbereich                      | 290,6        | 254,6        | 36,0         |
| Liquide Mittel                                     | 2,4          | 8,4          | –6,0         |
| Übrige Aktiva                                      | 164,1        | 144,9        | 19,2         |
| <b>Kurzfristig gebundenes Vermögen</b>             | <b>459,0</b> | <b>408,5</b> | <b>50,5</b>  |
|  | <b>538,5</b> | <b>494,4</b> | <b>44,1</b>  |
| <b>Kapital</b>                                     |              |              |              |
| Grundkapital                                       | 186,8        | 186,8        | 0,0          |
| Rücklagen  | 38,0         | 38,0         | 0,0          |
| Bilanzgewinn                                       | 33,6         | 34,2         | –0,6         |
| <b>Eigenkapital</b>                                | <b>258,4</b> | <b>259,0</b> | <b>–0,6</b>  |
| Anleihen   | 71,5         | 71,5         | 0,0          |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten       | 2,3          | 44,8         | –42,5        |
| Übrige Passiva                                     | 30,1         | 30,0         | 0,1          |
| <b>Mittel- und langfristiges Fremdkapital</b>      | <b>103,9</b> | <b>146,3</b> | <b>–42,4</b> |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten       | 42,4         | 0,0          | 42,4         |
| Verbindlichkeiten aus LuL                          | 2,6          | 0,6          | 2,0          |
| Verbindlichkeiten im Verbundbereich                | 24,8         | 9,8          | 15,0         |
| Rückstellungen                                     | 2,1          | 1,5          | 0,6          |
| Übrige Passiva                                     | 104,3        | 77,2         | 27,1         |
| <b>Kurzfristiges Fremdkapital</b>                  | <b>176,2</b> | <b>89,1</b>  | <b>87,1</b>  |
|  | <b>538,5</b> | <b>494,4</b> | <b>44,1</b>  |

Die Bilanzsumme der GATEWAY hat sich zum 31. Dezember 2022 um 44,1 Mio. € bzw. 8,9% auf 538,5 Mio. € erhöht.

Auf der Aktivseite resultiert der Anstieg vor allem aus den Forderungen im Verbundbereich, die sich aufgrund der fortschreitenden Ankaufs- und Bauaktivitäten der Tochterunternehmen und dem damit zusammenhängenden Liquiditätsbedarf der Tochterunternehmen um 36,0 Mio. € erhöht haben. Die übrigen Aktiva stiegen ebenfalls insgesamt um 19,2 Mio. € an, insbesondere durch die Bereitstellung von liquiden Mitteln in Höhe von 12,4 Mio. € für eine Projektentwicklung in Leipzig, von deren Ankauf zurückgetreten wurde. Außerdem erhöhte sich der Posten auch durch aufgelaufene Zinsforderungen um 27,7 Mio. €.

Auf die langfristige Vermögenslage wirkten sich Rückflüsse von Liquidität an die GATEWAY aufgrund der im Geschäftsjahr durch die Tochtergesellschaft Gateway Fünfte GmbH erfolgreich veräußerten Bestandsimmobilie in Leipzig gegenläufig in Höhe von 6,3 Mio. € aus. In diesem Zusammenhang wurden auch Forderungen gegenüber der Gateway Fünfte GmbH in Höhe von insgesamt 7,7 Mio. € zahlungswirksam zurückgeführt und darüber hinaus ein neues Darlehen über 13,4 Mio. € an die GATEWAY gewährt.

Die liquiden Mittel reduzierten sich aufgrund der Ausgabe neuer Darlehen sowie der Aufstockung bestehender Linien deutlich um 6,0 Mio. € auf mit 2,4 Mio. €. Für weitere Informationen verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage unter 2.4.3.

Auf der Passivseite verminderte sich das Eigenkapital leicht um den Jahresfehlbetrag um 0,6 Mio. € auf 258,4 Mio. €. Die Eigenkapitalquote der GATEWAY verminderte sich dennoch aufgrund der angestiegenen Bilanzsumme von 52,4% im Vorjahr auf 48,0%.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital reduzierte sich um 42,4 Mio. € aufgrund von Umgliederungen von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in den kurzfristigen Bereich.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich hingegen um 87,1 Mio. €, was auf die genannten Umgliederungen und auf den Anstieg des Postens „Übrige Passiva“ zurückzuführen ist. Grund hierfür ist im Wesentlichen der Zugang eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 43,6 Mio. €. Gleichzeitig wurden Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit den in Vorjahren durchgeführten Ankäufen rückgeführt, insbesondere für die noch offenen Kaufpreisverbindlichkeiten für die im Vorjahr erworbenen Anteile an der Borussia Development GmbH, Düsseldorf, in Höhe von 9,2 Mio. €, was sich gegenläufig auswirkt.

Durch die Übernahme von Kosten für eine Projektentwicklungsgesellschaft in Höhe von 1,9 Mio. € stiegen die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen entsprechend an. Gleichzeitig erhöhten sich auch die Forderungen gegenüber der Projektentwicklung, ausgewiesen in den übrigen Aktiva.

Der Anstieg der Rückstellungen von 0,6 Mio. € resultiert hauptsächlich aus der höheren Bemessung von personalbezogenen Rückstellungen, verursacht durch gestiegenen Personalaufwand.

### 2.4.3 FINANZLAGE

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

| in Mio. €  | 2022         | 2021         | Änderung     |
|--|--------------|--------------|--------------|
| Jahresfehlbetrag   | -0,6         | -5,8         | 5,2          |
| Zunahme (Abnahme) der Rückstellungen   | 0,6          | -0,1         | 0,7          |
| Gewinne (Verluste) aus dem Abgang bzw. Abschreibung von Sach- und Finanzanlagevermögen | 0,3          | 1,0          | -0,7         |
| Abnahme der Forderungen im Verbundbereich  | -37,4        | -62,2        | 24,8         |
| Zunahme (Abnahme) der übrigen Aktiva   | -22,4        | 62,5         | -84,9        |
| Zunahme der Verbindlichkeiten im Verbundbereich  | 15,0         | 4,1          | 10,9         |
| Abnahme (Zunahme) der sonstigen Passiva  | -10,2        | 2,2          | -12,4        |
| Gezahlte/erstattete Ertragsteuern  | 1,8          | 0,0          | 1,8          |
| Beteiligungserträge- und abgeführte Gewinne  | 0,0          | -1,0         | 1,0          |
| Zinserträge/<br>Zinsaufwendungen   | 7,1          | 5,9          | 1,2          |
| Sonstige zahlungsunwirksame Erträge  | 0,0          | -0,3         | 0,3          |
| <b>Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit</b>                                       | <b>-45,8</b> | <b>6,3</b>   | <b>-52,1</b> |
| Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens                   | 6,4          | 43,9         | 37,5         |
| Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen                                   | -0,2         | -0,1         | -0,1         |
| Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen                             | 0,0          | -2,0         | 2,0          |
| Erhaltene Dividenden   | 0,0          | 1,0          | -1,0         |
| Erhaltene Zinsen   | 1,2          | 0            | 1,2          |
| <b>Cashflow aus Investitionstätigkeit</b>  | <b>7,4</b>   | <b>42,7</b>  | <b>-35,3</b> |
| Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten         | 44,8         | 36,5         | 8,3          |
| Auszahlungen aus Tilgung von Anleihen/Finanzkrediten                                   | -6,7         | -80,2        | 73,5         |
| Gezahlte Zinsen  | -5,7         | -5,3         | -0,4         |
| <b>Cashflow aus Finanzierungstätigkeit</b>   | <b>32,4</b>  | <b>-49,0</b> | <b>81,4</b>  |
| Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds aus Anwachsung                      | 0,0          | 0,7          | -0,7         |
| <b>Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds</b>                              | <b>-6,0</b>  | <b>0,6</b>   | <b>-6,6</b>  |
| <b>Finanzmittelfonds am Anfang der Periode</b>   | <b>8,4</b>   | <b>7,8</b>   | <b>0,6</b>   |
| <b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>   | <b>2,4</b>   | <b>8,4</b>   | <b>-6,0</b>  |

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine deutliche Abnahme der liquiden Mittel um 6,0 Mio. € auf 2,4 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt mit –45,8 Mio. € (Vj. 6,3 Mio. €) negativ aus. Grund hierfür ist der gestiegene Liquiditätsbedarf der Tochterunternehmen und der damit einhergehende Anstieg der ausgegebenen Darlehensforderungen an diese.

Im Vorjahr ergaben sich signifikante Bewegungen, die sich aber weitestgehend ausglich.

Im Bereich der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelzuflüsse aus den Einzahlungen im Zusammenhang mit der Veräußerung einer Bestandsimmobilie in Leipzig auf Ebene der Gateway Fünfte GmbH und der damit verbundenen Rückführung von Ausleihungen inklusive Zinsen von dieser Tochtergesellschaft in Höhe von 6,0 Mio. € und 1,2 Mio. €.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergaben sich die wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse vor allem aus der Aufnahme eines Schuldscheindarlehens in Höhe von 43,6 Mio. €. Weiterhin ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse aus der Rückzahlung von Finanzkrediten in Höhe von insgesamt 6,7 Mio. €. Die gezahlten Zinsen betragen 5,7 Mio. €.

Im Vergleich zum Vorjahr bestehen Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien in Höhe von insgesamt 76,4 Mio. €. Die Inanspruchnahme wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe bezüglich Haftungsverhältnissen.

## 3. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

### 3.1 RISIKOMANAGEMENTSYSTEM

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

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

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

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

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

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

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

Im Rahmen der Risikoklassifizierung unterscheidet GATEWAY folgende Kategorien:

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

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

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

### 3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ausgesetzt ist, lassen sich zum einen dem Bereich 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, wie die in 2020 global ausgebrochene COVID-19-Pandemie, Auswirkungen auf den Geschäftserfolg der GATEWAY haben.

Im Folgenden werden einzelne Risiken dargestellt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY auswirken können, wobei zwischen immobilienpezifischen und unternehmensspezifischen Risiken differenziert wird. Insoweit nehmen die nachfolgenden Aussagen des Lageberichts eine sehr starke Konzernperspektive ein. 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 den Top-9-Standorten und ausgewählten wachstumsstarken Regionen sind die Akquisition neuer Baugrundstücke und Entwicklungsprojekte sowie die teilweise Veräußerung abgeschlossener Projekte integrale Bestandteile der Geschäftstätigkeit. Zukünftig wird die Gesellschaft auch Wohnimmobilien für den eigenen Bestand errichten (build-to-hold). Durch Verkauf von Entwicklungsprojekten generiert die Gesellschaft den wesentlichen Teil ihrer Gesamtleistung. Kommen geplante Verkaufstransaktionen nicht zustande, können daraus für die Gesellschaft einerseits nicht geplante Folgekosten und andererseits Ausfälle geplanter Erträge resultieren. Im Falle des Nichtzustandekommens geplanter Ankäufe von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten kann sich zudem das Ertragspotenzial der Gesellschaft reduzieren.

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

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

eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu geringen finanziellen Auswirkungen für den Konzern führen.

#### **Fehler in den Planannahmen**

Das Mietausfallrisiko besteht darin, dass die tatsächlichen Mieteinnahmen geringer sind als die vertraglich vereinbarten Mieten. GATEWAY versucht das Mietausfallrisiko durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z.B. 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 unwahrscheinlich und die potenzielle Schadenshöhe nach Gegenmaßnahmen als nicht wesentlich eingeschätzt.

#### **Umwelt- und Altlastenrisiko**

Im Rahmen des Erwerbs von Liegenschaften ist der Konzern Risiken ausgesetzt, die darin bestehen, dass auf der Grundlage geltender gesetzlicher Regelungen Aufwendungen zur Abwendung von Gefahren für die öffentliche Sicherheit und Ordnung entstehen, wenn Altlasten beim Erwerb der Liegenschaften nicht oder nicht hinreichend bekannt waren oder wenn es im Rahmen von Projektentwicklungen zu unvorhergesehenen Beeinträchtigungen der Umwelt oder potenziellen Gefährdungen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt. Sollte sich ein Umwelt- oder Altlastenrisiko manifestieren, kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der GATEWAY haben. Die bei den Projektentwicklungen und erworbenen Liegenschaften

von GATEWAY von externen Sachverständigen durchgeführten intensiven Prüfungen auf Kontamination und andere Gefahren weisen aktuell auf einen unwahrscheinlichen Eintritt von Umwelt- und Altlastenrisiken hin, die vom Vorstand mit geringem finanziellen Risiko eingeschätzt werden.

#### **Development**

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

### **3.2.2 UNTERNEHMENSPEZIFISCHE RISIKEN**

#### **Finanzierungsrisiko**

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

dass Banken und andere Finanzierungspartner aufgrund von internen Risikoneubewertungen und Anpassungen ihrer Finanzierungs politik länger als bisher benötigen, um Finanzierungsanfragen zu prüfen und darüber zu entscheiden. Dies könnte zu einer Verzögerung von Grundstücksankäufen oder Fertigstellungen von Projekten führen, für die die betreffenden Fremdkapitalmittel eingesetzt werden sollen. Für den Fall, dass es aufgrund der Coronavirus-Pandemie zu einer länger anhaltenden Rezession mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Finanzbranche kommt, wären auch Ausfälle von Banken oder anderen Finanzierungspartnern möglich. Finanzierungsrisiken können sehr hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns und im Extremfall sehr große finanzielle Auswirkungen haben. GATEWAY begegnet diesen Risiken mit einer Fortführung der Diversifizierung seiner Finanzierungsinstrumente und -quellen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Finanzierungsrisiken wird vom Vorstand derzeit als möglich eingeschätzt, jedoch sieht er unter Berücksichtigung der von GATEWAY gesetzten Maßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen.

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

#### Liquiditätsrisiko

Können Zahlungsverpflichtungen des Unternehmens mangels Liquidität nicht termingerecht erfüllt werden, so kann dies sehr hohe negative Auswirkungen auf die Geschäftstätigkeit und auf die wirtschaftliche Situation des Unternehmens haben. Die Überwachung der Liquiditätsentwicklung und die Liquiditätssteuerung stehen daher im Rahmen der gesamten Unternehmenssteuerung besonders im Fokus. Auf der Grundlage der kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand unter Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen Liquiditätsrisiken dennoch als möglich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen jedoch als nicht wesentlich.

#### Tax Compliance

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

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

#### Risiken aus Publikationspflichten und 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 gewonnen und freie Stellen neu besetzt werden können.

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

Die Ausbreitung und die Folgen des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2) haben dazu geführt, dass viele Unternehmen auch in Deutschland Dienstreisen einschränken und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeit im Homeoffice empfehlen, um einer weiteren Verbreitung des Virus vorzubeugen. Bei nachgewiesenen Erkrankungen von Beschäftigten gibt es bereits Fälle, wo über die Belegschaft ganzer Abteilungen oder sogar ganzer Unternehmen häusliche Quarantäne angeordnet wurde. GATEWAY wäre für einen derartigen Ernstfall gut gerüstet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von GATEWAY verfügen über Diensthandys und Laptops und das Unternehmen hat eine moderne Arbeitsinfrastruktur eingerichtet (z.B. Videokonferenz-Software), die einem Großteil der Belegschaft eine Arbeit im Homeoffice auch kurzfristig ermöglicht. Sollte es in größerem Umfang zu krankheitsbedingten Ausfällen kommen, könnte dies jedoch auch zur Verzögerung in der Akquisitionstätigkeit sowie bei der Realisierung laufender Projektentwicklungen führen.

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

### Sonstige Rechtsstreitigkeiten

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

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

### Reputationsrisiko

Bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ist die GATEWAY mit 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 keine den Bestand des Unternehmens oder seine Geschäftstätigkeit wesentlich gefährdenden Einflüsse aus den vorgenannten Risiken oder aus deren Gesamtheit und schätzt die Risikolage im Vergleich zum vorangegangenen Geschäftsjahr vor dem Hintergrund der Coronavirus-Pandemie und deren noch nicht endgültig absehbaren Auswirkungen sowie des Ukraine-Krieges als gleichbleibend ein. Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung und Nachfrageüberhang haben sich nicht verändert, allerdings können Ausmaß und Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie sowie des Ukraine-Krieges weiterhin nicht abschließend auf den Geschäftsverlauf eingeschätzt werden. Die gegenwärtige Situation der Wirtschaft und der Gesellschaft ist von erheblicher Unsicherheit geprägt, welche eine verlässliche Prognose unmöglich macht. Zu unsicher sind die Dauer der Pandemie sowie die zu erwartenden Auswirkungen einer möglichen Wirtschaftskrise. Bedingt durch die Erkenntnisse der Coronavirus-Pandemie beabsichtigt die Gesellschaft, weiterhin vermehrt den Fokus auf die Entwicklung von Wohnimmobilien zu legen.

### 3.2.4 CHANCENBERICHT

GATEWAY ist einer der überregional aktiven Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland und fokussiert sich zukünftig auf die Projektentwicklung von Wohnimmobilien bundesweit in den Top-9-Standorten und wachstumsstarken Regionen.

Die regionale Präsenz an unterschiedlichen Standorten innerhalb Deutschlands bietet die Chance, auf Nachfrageveränderungen an bestimmten Standorten flexibler zu reagieren als dies bei einer stärkeren regionalen Konzentration möglich wäre. Die starke soziodemografische und wirtschaftliche Wachstumsdynamik der Top-9-Städte Deutschlands bietet die Chance, dass die Nachfrage nach den Immobilientypen, die GATEWAY in diesen Städten entwickelt, weiter ansteigt. Die Wohnungsmärkte in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Dresden, Leipzig, Mannheim und Chemnitz) entwickelten sich im Jahr 2022 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (nähere Ausführungen in den wirtschaftlichen Rahmenbedingungen).

Bei der Akquisition neuer Grundstücke und bei der Vermarktung seiner Projektentwicklungen profitiert der Konzern von den Chancen, die sich aus dem guten Marktzugang ergeben, der auf dem umfangreichen Netzwerk, der Marktkenntnis und der langjährigen Erfahrung seines Managements und seiner Fach- und Führungskräfte beruht. Dies gilt auch für die marktgerechte Konzeption und Realisierung der einzelnen Projekte und deren Zuschnitt auf die Angebots- und Nachfragesituation in den jeweiligen lokalen Märkten.

Als börsennotiertes Unternehmen bieten sich GATEWAY Chancen zur Eigen- und/oder Fremdkapitalfinanzierung über den Kapitalmarkt. Dabei kann insbesondere durch die weitere Stärkung der Eigenkapitalbasis im Wege von Kapitalerhöhungen eine bessere Bonität im Vergleich zu jenen Unternehmen erreicht werden, denen diese Möglichkeit mangels Börsennotierung nicht zur Verfügung steht. Dies wiederum erleichtert den Zugang zu Fremdkapitalfinanzierungen bzw. erlaubt es, diese zu günstigeren Konditionen aufzunehmen.

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

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

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

## 4. PROGNOSEBERICHT

### 4.1 ZIELERREICHUNG 2022

Im Lagebericht 2021 prognostizierte der Vorstand für das Jahr 2022 auf Konzernebene ein Ergebnis vor Steuern (EBIT adjusted) zwischen 125 Mio. € und 140 Mio. €. Der Gewinn vor Steuern (EBT) wurde auf 70 Mio. € bis 85 Mio. € geschätzt. Aufgrund von geplanten weiteren Ankäufen wurde für das GdV von einem Wachstum im niedrigen einstelligen Milliardenbereich ausgegangen. Mit ad-hoc Meldung vom 18. November 2022 wurde die Schätzung um jeweils ca. 90 Mio. € abgesenkt. Grund dafür war die Abkühlung der Konjunktur aufgrund des geänderten Zinsumfeldes. Die vorläufigen Geschäftszahlen für das Jahr 2022 wurden mit der ad-hoc Meldung vom 21. März 2023 mit 18,4 Mio. € für das EBIT adjusted und –32,5 Mio. € für das Ergebnis vor Steuern (EBT) konkretisiert.

Auf Gesellschaftsebene prognostizierte der Vorstand ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in einem niedrigen zweistelligen Millionenbereich. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ist insbesondere abhängig von der Durchführung von Ausschüttungen wesentlicher Tochterunternehmen und dem Ausgang von Verkaufsaktivitäten.

Für das Geschäftsjahr 2022 erzielte die Gesellschaft ein negatives Ergebnis vor Steuern (EBT) in Höhe von –0,45 Mio. € und konnte damit die Prognose nicht erfüllen.

Die im letzten Jahr erwarteten Ausschüttungen der wesentlichen Tochterunternehmen konnten im Geschäftsjahr noch nicht realisiert werden.

### 4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2023

#### 4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

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

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

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

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

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

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

lichen Zulassungsbehörde geschlossen wurde. Durch den Einlagensicherungsfonds und durch zusätzliche Mittel der Federal Reserve sollen die Ansprüche der Einleger sichergestellt werden. Die Aktionäre und bestimmte unbesicherte Schuldner sind allerdings nicht geschützt.

Weil Investoren vermuten, dass auch in den Bilanzen anderer Banken erhebliche Wertberichtigungen zu verbuchen sind, trennten sich Anleger weltweit von Bankaktien. Derzeit ist jedoch noch nicht absehbar, in welchem Umfang vergleichbare Risiken für Banken in Europa und Deutschland bestehen. Ob der kräftige Zinsanstieg die Stabilität des Finanzsystems gefährdet, bleibt ebenso abzuwarten wie die Reaktion der Notenbanken. In seiner Sitzung am 16. März 2023 hat der EZB-Rat die Anhebung der Leitzinsen um weitere 50 Basispunkte auf 3,50% beschlossen. Am 21./22. März 2023 entschied das Federal Reserve Board, die US-Leitzinsen um 25 Basispunkte auf 5,0% zu erhöhen.

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

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

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

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

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

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

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

Unsicherheitsfaktoren sind dabei mehrere geopolitische Spannungen mit möglicherweise globalen politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Dazu zählen zum Beispiel der Ukraine-Konflikt zwischen Russland und der Nato, die sich überschneidenden territorialen Ansprüche im Südchinesischen Meer und die angespannten chinesisch-amerikanischen Beziehungen, unter anderem Taiwan betreffend. Die Dauer

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

Bereits im Herbst 2022 dürfte die monatliche Inflationsrate nach Einschätzung von KfW Research ihren Höhepunkt überschritten haben. Seitdem sind die Marktpreise für Energie gesunken und auch die Preisbremsen für Strom, Fernwärme und Erdgas greifen inzwischen. Trotzdem wird die Inflation vorerst auf hohem Niveau verharren. Das liegt vor allem daran, dass Güter am Anfang der Wertschöpfungskette sich durch die drastisch gestiegenen Energiepreise verteuert hatten. Diese Kostensteigerung greift seitdem auf die nachgelagerten Produktionsstufen über. In der Folge wird die hohe Teuerung auch die kommenden Lohnabschlüsse prägen. In Kombination mit den Fachkräfteengpässen in zahlreichen Branchen werden Löhne und Dienstleistungspreise stärker steigen. Dies übt weiter hohen Druck auf die Kerninflationsrate (Teuerung ohne Energie und Lebensmittelpreise) aus.

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

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

#### 4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

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

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

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

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

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

#### 4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

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

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

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

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

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

## Büroimmobilienmarkt

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

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

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

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

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

## Wohnimmobilienmarkt

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

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

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

Neben steigenden Zinsen haben laut CBRE auch Engpässe bei der Versorgung mit Baumaterial, Fachkräftemangel auf den Baustellen und zunehmende Auflagen zur CO<sub>2</sub>-Reduktion bei Gebäuden die Rentabilität von Wohnungsinvestments belastet. Um das Ziel von jährlich 400.000 neugebauten Wohnungen zu erreichen, hatte die Regierungskoalition den linearen AfA-Satz auf 3% pro Jahr erhöht und eine zeitlich befristete Sonderabschreibung von 4% für den Mietwohnungsneubau eingeführt. Zudem soll der bürokratische Aufwand reduziert werden, in dem bis Ende des Jahres 2023 überall in Deutschland Bauanträge digital gestellt werden können. Geplant ist außerdem, die Wohnungsgemeinnützigkeit wieder einzuführen und den genossenschaftlichen Wohnungsbau stärker zu fördern.

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

sich viele Haushalte vorstellen, nicht in eine teure Metropole, sondern in die gut angebundenen, aber preiswerteren Regionen im weiteren Umland zu ziehen.

### 4.3 AUSBLICK FÜR GATEWAY

Die Prognose für GATEWAY basiert auf einer internen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung und mögliche Chancen und Risiken inkludiert. Darüber hinaus werden in die Prognose die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die für Immobilienunternehmen relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren mit einbezogen. Die nachfolgenden Aussagen zum Ausblick nehmen eine sehr starke Konzernperspektive ein.

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

Auf Gesellschaftsebene erwartet der Vorstand ein Ergebnis vor Steuern (EBT) in einem hohen zweistelligen Millionenbereich. Das Ergebnis vor Steuern (EBT) ist insbesondere abhängig von der Durchführung von Ausschüttungen wesentlicher Tochterunternehmen und dem Ausgang von Verkaufsaktivitäten.

## 5. INTERNES KONTROLLSYSTEM UND RISIKOMANAGEMENTSYSTEM BEZOGEN AUF DEN KONZERNRECHNUNGSLEGUNGS-PROZESS

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

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

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

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

## 6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

### GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken spielen aufgrund der überwiegenden Kurzfristigkeit der Kreditaufnahmen keine wesentliche Rolle.

Hinsichtlich einer Einschätzung der Risiken in Bezug auf die Coronavirus-Pandemie verweisen wir auf die Ausführungen unter Kapitel 3 Risiken und Chancenbericht und Kapitel 4 Prognosebericht.

### KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Ebenso wird durch eine mindestens monatliche und rollierende Liquiditätsplanung der kurz- und mittelfristige Kapitalbedarf gesteuert.

### ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für GATEWAY grundsätzlich im Zusammenhang mit der Aufnahme von Darlehen zur Finanzierung des Ankaufs von Immobilien und aus Projektfinanzierungen. In den Darlehensverträgen wurde überwiegend eine feste Verzinsung der künftigen Darlehensverbindlichkeiten vereinbart. Zinssicherungsgeschäfte zur Reduzierung des Risikos von Zinsänderungen wurden bisher nicht abgeschlossen.

### AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

### SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Sonstige finanzielle Vermögenswerte bestehen vor allem aufgrund der im Vorjahr vorgenommenen Anteilsveräußerungen und in diesem Zusammenhang entstandenen Verkäuferdarlehensforderungen. Im Geschäftsjahr wurden hieraus bereits wesentliche Zahlungen vereinbart.

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr in Vorjahren entstandene sonstige finanzielle Vermögenswerte ausgebucht. Wir verweisen auf die Anhangangaben.

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

### Zahlungsmittel und

### Zahlungsmitteläquivalente

Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt. Das Unternehmen nimmt an, dass seine Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen.

## LAGEBERICHT

Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten  
Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

### LIQUIDITÄTSRISIKO

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

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

### FINANZIERUNGSRISIKO

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

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

Das Marktrisiko für die Bankkredite ist relativ gering, da die bestehenden Kredite überwiegend fest verzinslich bzw. kurzfristig sind.

## 7. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

### ZUSAMMENSETZUNG DES GEZEICHNETEN KAPITALS

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gateway Real Estate AG betrug zum 31. Dezember 2022 186.764.040,00 €. Es ist in 186.764.040 auf den Inhaber lautende Stückaktien ohne Nennbetrag eingeteilt. Das Grundkapital ist vollständig einbezahlt. Mit allen Aktien der Gesellschaft sind die gleichen Rechte und Pflichten verbunden. Jede Aktie vermittelt eine Stimme und den gleichen Anteil am Gewinn. Die Rechte und Pflichten aus den Aktien ergeben sich aus den gesetzlichen Vorschriften. Zum 31. Dezember 2022 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Norbert Ketterer, Schweiz, insgesamt 94,72% der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

### AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

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

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

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

Die Bestellung und Abberufung der Mitglieder des Vorstandes richtet sich nach den §§84, 85 AktG sowie §7 der Satzung. Gemäß §7 Abs. 1 der Satzung besteht der Vorstand aus mindestens einer Person. Für die Bestellung und Abberufung einzelner oder sämtlicher Mitglieder des Vorstandes sieht die Satzung keine Sonderregelungen vor. Die Bestellung und Ab-

berufung liegen 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 21. August 2023 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 67.914.196,00 € durch Ausgabe von bis zu 67.914.196 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/i). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- (aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- (bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich im Sinne der §§203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf

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

- (cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensanteilen 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 Aktiengabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2018/i festzulegen.

Der Vorstand ist ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 20. August 2024 gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals, insgesamt höchstens um einen Betrag von 25.467.824,00 € durch Ausgabe von bis zu 25.467.824 neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2019/i). Die neuen Aktien sind den Aktionären grundsätzlich zum Bezug anzubieten; sie können auch von einem oder mehreren Kreditinstitut(en) oder einem oder mehreren ihnen gleichgestellten Institut(en) mit der Verpflichtung übernommen werden, sie den Aktionären zum Bezug anzubieten (mittelbares Bezugsrecht). Der Vorstand ist jedoch ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates das gesetzliche Bezugsrecht der Aktionäre in folgenden Fällen auszuschließen:

- aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabetrags nicht wesentlich im Sinne der §§203 Abs. 1

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

- cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen;
- dd) soweit dies erforderlich ist, um im Falle eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots oder bei einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht den Inhabern von Options- oder Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft in dem Umfang Aktien zu gewähren, in dem diese Inhaber nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder der Erfüllung der entsprechenden Pflicht ein Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft hätten.

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der Aktienausgabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2019/i festzulegen.

#### Bedingtes Kapital

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

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

#### BEFUGNISSE ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

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

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

Der Vorstandsdienstvertrag von Herrn Tobias Meibom enthält mit Wirkung ab dem 01. Januar 2021 eine Change-of-Control-Klausel für den Fall, dass eine Person (oder mehrere Personen gemeinsam im Wege eines Acting-in-Concert) erstmals mehr als 50% der Aktien der Gesellschaft hält, wobei (i) bloße Zurechnungen aufgrund eines Acting-in-Concert von Herrn Norbert Ketterer und/oder Angehörigen im Sinne von §15 AO und/oder mit diesen jeweils verbundenen Unternehmen untereinander und/oder mit Dritten sowie (ii) Übertragungen zwischen Herrn Norbert Ketterer und/oder Angehörigen im Sinne von §15 AO und/oder mit diesen jeweils verbundenen Unternehmen untereinander unberücksichtigt bleiben („Change of Control“). Bei einem Change-of-Control kann Herr Meibom den Vorstandsdienstvertrag mit einer Frist von drei Monaten zum Monatsende kündigen und sein Amt als Vorstand zum entsprechenden Datum niederlegen. Im Falle der Ausübung des Kündigungsrechts hat Herr Meibom, vorbehaltlich der Begrenzung im nachfolgenden Satz, einen Anspruch auf Zahlung einer Abfindung in Höhe der für die ursprüngliche Restlaufzeit des Dienstvertrages bestehenden Vergütungsansprüche. Die Abfindung beträgt höchstens den Wert von zwei Jahresvergütungen. Die Abfindung ist innerhalb von 14 Tagen nach Beendigung des Dienstverhältnisses fällig und zahlbar auf ein von Herrn Meibom noch zu benennendes Konto.

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

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

## 8. SCHLUSSEKKLÄRUNG ZUM ABHÄNGIGKEITSBERICHT GEMÄSS §312 AKTG

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 diesen verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.

Frankfurt am Main, den 27. April 2023

Gateway Real Estate AG  
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

# 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 ausbezahlt.

## Sonstige Vergütungen

- 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 Beitragsatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.
- 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.
- Zur Abgeltung von dienstlich veranlassten Fahrten mit dem eigenen PKW erhalten Mitglieder des Vorstandes eine fixe monatliche Pauschale.

## ANERKENNUNGSPRÄMIE

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

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

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

## Bestimmung der Ziel-Gesamtvergütung der Vorstandsmitglieder

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

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

**Festlegung der Maximalvergütung**

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

Vorsitzender des Vorstandes:

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

Sonstige Mitglieder des Vorstandes:

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

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

**Herabsetzung**

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

**Vergütungsbezogene Rechtsgeschäfte****Laufzeiten und Beendigung der Dienstverträge**

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

**Leistungen im Falle der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags**

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

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

**Nachvertragliches Wettbewerbsverbot**

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

**Darstellung des Verfahrens zur Festsetzung, Umsetzung und Überprüfung des Vergütungssystems**

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

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

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

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

**Vorübergehende Abweichungen vom Vergütungssystem**

Der Aufsichtsrat kann gemäß § 87a Abs. 2 Satz 2 AktG vorübergehend von dem Vergütungssystem abweichen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft notwendig ist. Hierzu gehören beispielsweise die Angleichung des Vergütungssystems bei einer signifikant veränderten Unternehmensstrategie zur Gewährung der adäquaten Anreizsetzung oder im Falle weitreichender Änderungen der Wirtschaftssituation (zum Beispiel durch Pandemien oder

schwere Wirtschaftskrisen), die die ursprünglichen Leistungskriterien und/oder Kennzahlen des Vergütungssystems hinfällig werden lassen, sofern die konkreten Auswirkungen nicht vorhersehbar waren. Allgemein ungünstige Marktentwicklungen stellen ausdrücklich keinen Ausnahmefall dar, der zum Abweichen vom Vergütungssystem berechtigt.

Verfahrensmäßig setzt ein solches Abweichen einen ausdrücklichen Beschluss des Aufsichtsrates voraus, in dem konkret die Dauer der Abweichung sowie die Abweichung als solche, aber auch der Grund hierfür (also warum das langfristige Wohlergehen der Gesellschaft die Abweichung erfordert) in angemessener Form beschrieben sind. Die Bestandteile des Vergütungssystems, von denen in Ausnahmefällen abgewichen werden kann, sind das Verfahren, die Regelungen zur Vergütungsstruktur und -höhe sowie die einzelnen Ver-

gütungsbestandteile und insbesondere die Leistungskriterien. Sachlich kann der Aufsichtsrat sowohl von dem jeweiligen relativen Anteil der einzelnen Vergütungsbestandteile sowie ihren jeweiligen Voraussetzungen abweichen, auch die Grundvergütung kann er im Einzelfall vorübergehend anders festsetzen, wenn dies im Interesse des langfristigen Wohlergehens der Gesellschaft liegt, nicht jedoch die von der Hauptversammlung festgelegte Maximalvergütung überschreiten.

**ANGABE DER TATSÄCHLICHEN GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG**

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2022) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2022) tatsächlich zugeflossen sind. Die gewährten Zuwendungen entsprechen den tatsächlich geschuldeten Zuwendungen.

| Gewährte Zuwendungen | Stefan Witjes, Vorstand (coo)<br>Erstmalige Bestellung: 2021 |      |            |            | Tobias Meibom, Vorstand (cfo)<br>Erstmalige Bestellung: 2011 |      |            |            |
|----------------------|--|------|------------|------------|--|------|------------|------------|
|                      | 2021   | 2022 | 2022 (Min) | 2022 (Max) | 2021   | 2022 | 2022 (Min) | 2022 (Max) |
| in Tsd. €            |  |      |            |            |  |      |            |            |
| Festvergütung        | 633  | 690  | 690        | 690        | 690  | 690  | 690        | 690        |
| Nebenleistung        | 0  | 0    | 0          | 0          | 28   | 28   | 28         | 28         |
| Summe                | 633  | 690  | 690        | 690        | 718  | 718  | 718        | 718        |
| Versorgungsaufwand   | 0  | 0    | 0          | 0          | 8  | 8    | 8          | 8          |
| Gesamtvergütung      | 633  | 690  | 690        | 690        | 726  | 726  | 726        | 726        |

**VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES**

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

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

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

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

Die im Jahr 2022 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:

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

### VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

Die folgende vergleichende Darstellung stellt die prozentuale jährliche Veränderung der an Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder gewährten und geschuldeten Vergütung, der Ertragsentwicklung der Gateway Real Estate AG (Ergebnis vor Steuern, Konzernabschluss) und der Vergütung der Arbeitnehmer auf Vollzeitäquivalenzbasis dar. Für Letztere werden die durchschnittlichen Löhne und Gehälter der unmittelbar bei der Gateway Real Estate AG angestellten Mitarbeiter herangezogen. Dargestellt sind die jeweiligen Veränderungen für die zurückliegenden fünf Geschäftsjahre gegenüber dem jeweils vorangegangenen Geschäftsjahr (ausgenommen die Entwicklung der Vergütung der Arbeitnehmer, die im Einklang mit den gesetzlichen Vorgaben (§26j Abs. 2 Satz 2 EGAktG) zum ersten Mal für das abgelaufene 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<br>2022 ggü. 2021<br>in % | Veränderung<br>2021 ggü. 2020<br>in % | Veränderung<br>2020 ggü. 2019<br>in % | Veränderung<br>2019 ggü. 2018<br>in % | Veränderung<br>2018 ggü. 2017<br>in % |
|-------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|---------------------------------------|
| <b>Vorstandsmitglieder</b>          |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Tobias Meibom                       | 0                                     | 41                                    | 0                                     | 0                                     | -24                                   |
| Stefan Witjes <sup>1</sup>          | 9                                     | 100                                   | -                                     | -                                     | -                                     |
| <b>Mitglieder des Aufsichtsrats</b> |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Norbert Ketterer                    | 0                                     | 0                                     | 0                                     | 100                                   | -                                     |
| Thomas Kunze                        | 0                                     | 0                                     | 0                                     | 100                                   | -                                     |
| Ferdinand von Rom                   | 0                                     | 0                                     | 0                                     | 100                                   | -                                     |
| Jan Hedding <sup>2</sup>            | 0                                     | 0                                     | 300                                   | 100                                   | -                                     |
| Leonhard Fischer <sup>3</sup>       | 0                                     | 4.000                                 | 100                                   | -                                     | -                                     |
| <b>Ertragslage</b>                  |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| EBT Konzernabschluss                | -148                                  | -40                                   | -11                                   | 216                                   | 68                                    |
| <b>Arbeitnehmer</b>                 |                                       |                                       |                                       |                                       |                                       |
| Durchschnittslohn                   | -41,51                                | 69,51                                 | -                                     | -                                     | -                                     |

<sup>1</sup> Unterjähriger Eintritt in 2021

<sup>2</sup> Unterjähriger Eintritt in 2019

<sup>3</sup> Unterjähriger Eintritt in 2020

# JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

## BILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2022

### AKTIVA

| in €  | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|---|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>  |                       |                       |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                       |                       |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 139.727,00            | 204.472,00            |
| Geleistete Anzahlungen  | 83.260,00             | 0,00                  |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                       |                       |
| 1. Grundstücke und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken  | 3.452.324,26          | 3.563.411,26          |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung   | 177.950,00            | 171.945,00            |
| 3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau  | 6.386,55              | 0,00                  |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                       |                       |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 75.473.778,02         | 75.491.869,80         |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen   | 150.000,00            | 6.505.616,93          |
| 3. Beteiligungen  | 10.538,00             | 10.538,00             |
|   | <b>79.493.963,83</b>  | <b>85.947.852,99</b>  |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>  |                       |                       |
| <b>I. Vorräte</b>   |                       |                       |
| Unfertige Leistungen  | 467.475,55            | 479.717,46            |
| <b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>  |                       |                       |
| 1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen   | 290.621.701,79        | 254.606.055,12        |
| 2. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen   | 1.377.427,14          | 10.448,81             |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände  | 163.322.541,29        | 144.062.998,22        |
| <b>III. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten</b>  | <b>2.433.818,94</b>   | <b>8.428.869,17</b>   |
|   | <b>455.321.670,22</b> | <b>407.588.088,78</b> |
| <b>C. Rechnungsabgrenzungsposten</b>  | <b>795.075,54</b>     | <b>861.825,83</b>     |
|   | <b>538.512.004,08</b> | <b>494.397.767,60</b> |

### PASSIVA

| in €   | 31.12.2022            | 31.12.2021            |
|--|-----------------------|-----------------------|
| <b>A. Eigenkapital</b>                                 |                       |                       |
| <b>I. Gezeichnetes Kapital</b>                         | <b>186.764.040,00</b> | <b>186.764.040,00</b> |
| <b>II. Kapitalrücklage</b>                             | <b>37.020.315,30</b>  | <b>37.020.315,30</b>  |
| <b>III. Gewinnrücklagen</b>                            | <b>1.008.232,11</b>   | <b>1.008.232,11</b>   |
| <b>IV. Bilanzgewinn</b>                                | <b>33.552.168,75</b>  | <b>34.159.881,92</b>  |
|  | <b>258.344.756,16</b> | <b>258.952.469,33</b> |
| <b>B. Rückstellungen</b>                               |                       |                       |
| 1. Steuerrückstellungen                                | 266.460,30            | 123.438,00            |
| 2. Sonstige Rückstellungen                             | 1.869.153,94          | 1.418.773,15          |
|  | <b>2.135.614,24</b>   | <b>1.542.211,15</b>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                            |                       |                       |
| 1. Anleihen  | 71.450.000,00         | 71.450.000,00         |
| 2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten        | 44.657.259,63         | 44.840.443,56         |
| 3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen              | 552.963,49            | 526.939,89            |
| 4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen    | 2.616.420,33          | 613.989,25            |
| 5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen | 24.773.208,63         | 9.835.024,29          |
| 6. Sonstige Verbindlichkeiten                          | 133.967.872,10        | 106.625.011,32        |
| davon aus Steuern 116.065,98 € (Vj. 91.877,52 €)       |                       |                       |
|  | <b>278.017.724,18</b> | <b>233.891.408,31</b> |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                   | <b>13.909,50</b>      | <b>11.678,81</b>      |
|  | <b>538.512.004,08</b> | <b>494.397.767,60</b> |

## GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

| in €  | 2022                 | 2021                 |
|---|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse   | 2.871.862,83         | 1.142.910,10         |
| 2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen  | -12.241,91           | 0,00                 |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge  | 120.879,40           | 1.869.726,09         |
| 4. Materialaufwand  |                      |                      |
| a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs-, und Betriebsstoffe und für bezogene Waren   | -429.760,71          | 0,00                 |
| b) Aufwendungen für bezogene Leistungen   | -961.544,72          | -733.524,65          |
| 5. Personalaufwand  |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter   | -4.751.810,70        | -4.431.991,03        |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung<br>davon für Altersversorgung 1.958,40 € (Vj. 2.181,75 €)          | -415.298,04          | -268.592,59          |
| 6. Abschreibungen   |                      |                      |
| a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen   | -243.989,39          | -122.261,16          |
| b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten | 0,00                 | -4.000.000,00        |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen   | -4.166.911,84        | -3.862.721,75        |
| 8. Erträge aus Beteiligungen  | 0,00                 | 950.000,00           |
| 9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen  | 0,00                 | 0,00                 |
| 10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens   | 36,82                | 36,82                |
| 11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge<br>davon aus verbundenen Unternehmen 12.202.187,58 € (Vj. 11.352.783,96 €)                               | 20.333.264,66        | 16.715.755,06        |
| 12. Abschreibungen auf Finanzanlagen  | -40.566,78           | -1.872.450,57        |
| 13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen<br>davon an verbundene Unternehmen 481.536,56 € (Vj. 167.176,40 €)   | -12.754.448,49       | -10.241.913,49       |
| 14. Aufwendungen aus Verlustübernahme   | 0,00                 | -983.894,57          |
| 15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag  | -158.091,90          | 1.014,59             |
| <b>16. Ergebnis nach Steuern</b>  | <b>-608.620,77</b>   | <b>-5.838.627,15</b> |
| 17. Sonstige Steuern  | 907,60               | -1.490,93            |
| <b>18. Jahresfehlbetrag</b>   | <b>-607.713,17</b>   | <b>-5.840.118,08</b> |
| 19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr   | 34.159.881,92        | 40.000.000,00        |
| 20. Entnahmen aus der Kapitalrücklage   | 0,00                 | 0,00                 |
| 21. Ausschüttungen  | 0,00                 | 0,00                 |
| <b>22. Bilanzgewinn</b>   | <b>33.552.168,75</b> | <b>34.159.881,92</b> |

# ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

## FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR VOM 01.01.2022 BIS 31.12.2022

### GRUNDSÄTZE DER RECHNUNGSLEGUNG

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

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

Der Jahresabschluss der GATEWAY zum 31. Dezember 2022 wurde auf der Grundlage der Bilanzierungs- und Bewertungsvorschriften des Handelsgesetzbuches (HGB) und des Aktiengesetzes (AktG) aufgestellt.

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

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

### BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSGRUNDSÄTZE

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

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

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

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

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

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

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

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

Kassenbestände und Guthaben bei Kreditinstituten werden zu Nominalwerten angesetzt.

Aktive Rechnungsabgrenzungsposten betreffen Ausgaben vor dem Bilanzstichtag, die Aufwand für eine bestimmte Zeit nach diesem Tage darstellen. Die Auflösung des Postens erfolgt linear entsprechend dem Zeitablauf.

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

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

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

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

## ERLÄUTERUNGEN ZUR BILANZ

### ANLAGEVERMÖGEN

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

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

Mit Anteilskaufvertrag und anschließender Zahlung des Kaufpreises in Höhe von 22.475 € am 19. April 2022 wurden 89,9% der Geschäftsanteile an der Gesellschaft Baufeld 23 GmbH erworben.

### FORDERUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Grundsätzlich haben Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände eine Restlaufzeit von bis zu einem Jahr. Von den Forderungen gegen verbundene Unternehmen hat ein Betrag in Höhe von 0 Tsd. € (Vj. 39.176 Tsd. €) eine Laufzeit von über einem Jahr. Die übrigen Forderungen gegen verbundene Unternehmen bestehen aus kurzfristigen Darlehen und aus laufendem Verrechnungsverkehr ohne vertraglich fixierte Laufzeiten; sie sind jederzeit kurzfristig kündbar. Die Rückführung dieser Forderungen erfolgt in Abhängigkeit von der Liquiditätssituation des jeweiligen verbundenen Unternehmens.

In den Forderungen gegen verbundene Unternehmen sind 6.484 Tsd. € (Vj. 1.032 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

### GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2022 unverändert auf 186.764 Tsd. €. Es ist eingeteilt in 186.764.040 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien zu einem rechnerischen Betrag von je 1 €.

Die GATEWAY hatte am 10. April 2019 16.895.939 neue Aktien aus der am 20. März 2019 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von 4 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Privatplatzierung bei institutionellen Investoren platziert und weitere 82.610 neue Aktien den bestehenden Aktionären zum Bezug angeboten.

Der Vorstand wurde in der ordentlichen Hauptversammlung vom 21. August 2019 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 20. August 2024 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 25.468 Tsd. € gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2019/I). Damit steht dem Vorstand, zusammen mit dem noch bestehenden genehmigten Kapital 2018/I, auch weiterhin ein genehmigtes Kapital in Höhe des gesetzlich zulässigen Höchstvolumens von 50% des Grundkapitals (93.382 Tsd. €) der Gesellschaft zur Verfügung.

Der Vorstand wurde in der Hauptversammlung vom 22. August 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft bis zum 21. August 2023 mit Zustimmung des Aufsichtsrates um bis zu 84.892 Tsd. € gegen Bar- und/oder Sacheinlage zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2018/I).

### KAPITALRÜCKLAGE

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

**BILANZGEWINN/-VERLUST**

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

| in €                                    | 31.12.2022    | 31.12.2021    |
|---|---------------|---------------|
| Jahresfehlbetrag des Geschäftsjahres    | -607.713,17   | -5.840.118,08 |
| Dividende                               | 0,00          | 0,00          |
| Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr         | 34.159.881,92 | 40.000.000,00 |
| Entnahmen aus der Kapitalrücklage       | 0,00          | 0,00          |
| Einstellung in die gesetzliche Rücklage | 0,00          | 0,00          |
| Bilanzgewinn                            | 33.552.168,75 | 34.159.881,92 |

**ART DER VERBINDLICHKEIT**

| in Tsd. €                                    |
|--|
| Anleihen                                     |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten |
| Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen       |
| Aus Lieferungen und Leistungen               |
| Gegenüber verbundenen Unternehmen            |
| - davon aus Lieferungen und Leistungen       |
| Sonstige Verbindlichkeiten                   |
| - davon aus Steuern                          |
| <b>Summe</b>                                 |

Vorjahreszahlen in Klammern

**RÜCKSTELLUNGEN**

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen zurückgestellte Aufwendungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 635 Tsd. € (Vj. 679 Tsd. €), für Urlaub und Tantiemen von 910 Tsd. € (Vj. 406 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschafts- und Schwerbehindertenabgabebeiträge von 77 Tsd. € (Vj. 13 Tsd. €), für Aufsichtsratsvergütungen von 244 Tsd. € (Vj. 264 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

**VERBINDLICHKEITEN**

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

|                                  | 31.12.2022                      |                                  |                              |
|----------------------------------|---------------------------------|----------------------------------|------------------------------|
| Gesamtbetrag                     | davon mit einer Restlaufzeit    |                                  |                              |
|                                  | < 1 Jahr                        | > 1 Jahr                         | > 5 Jahre                    |
| 71.450,0<br>(71.450,0)           | 0,0<br>(0,0)                    | 71.450,0<br>(71.450,0)           | 0,0<br>(0,0)                 |
| 44.657,3<br>(44.840,0)           | 42.400,0<br>(0,0)               | 0,0<br>(42.400,0)                | 2.257,3<br>(2.440,0)         |
| 553,0<br>(527,0)                 | 426,9<br>(342,0)                | 126,1<br>(185,0)                 | 0,0<br>(0,0)                 |
| 2.616,4<br>(614,0)               | 2.616,4<br>(614,0)              | 0,0<br>(0,0)                     | 0,0<br>(0,0)                 |
| 24.773,2<br>(9.835,0)            | 24.773,2<br>(9.835,0)           | 0,0<br>(0,0)                     | 0,0<br>(0,0)                 |
| 0,0<br>(0,0)                     |                                 |                                  |                              |
| 133.967,9<br>(106.625,0)         | 103.860,3<br>(76.625,0)         | 30.107,6<br>(30.000,0)           | 0,0<br>(0,0)                 |
| 116,1<br>(91,9)                  |                                 |                                  |                              |
| <b>278.017,8<br/>(233.891,0)</b> | <b>174.076,8<br/>(87.416,0)</b> | <b>101.683,7<br/>(144.035,0)</b> | <b>2.257,3<br/>(2.440,0)</b> |

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 44.657 Tsd. € (Vj. 44.840 Tsd. €) resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten und sind folgendermaßen durch die Gesellschaft besichert:

- Erstrangige, fällige und vollständig vollstreckbare Grundbuchsuld auf dem Grundstück der Tochtergesellschaften Augskor 1 GmbH, Augskor 2 GmbH und Augskor 3 GmbH, Luxembourg, in einer Gesamthöhe von 42.400 Tsd. € sowie der Immobilie der Gateway Real Estate AG, welche durch die Anwachsung der Gateway Zweite GmbH & Co. KG übernommen wurde, in Höhe von 3.250 Tsd. €,

- Verpfändung des Zinsreservekontos.

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

Die Inanspruchnahme aus der Stellung der oben genannten Sicherheiten erachten wir als unwahrscheinlich, da wir auf Basis der wirtschaftlichen Lage davon ausgehen, dass die Gesellschaft ihren Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag nachkommen wird.

## ERLÄUTERUNGEN ZUR GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

### UMSATZERLÖSE

Die Umsatzerlöse betreffen in Höhe von 988 Tsd. € (Vj. 1.142 Tsd. €) konzerninterne Erträge im Inland, 1.027 Tsd. Umsatzerlöse aus Geschäftsbesorgung (Vj. 0 Tsd. €) und 792 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) Mieterlöse.

### BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen resultieren in Höhe von 41 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) aus der Veränderung von unfertigen Leistungen durch noch nicht abgerechnete Leistungen im Rahmen von Geschäftsbesorgungsverträgen sowie zu -54 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) aus dem Saldo von abgerechneten und noch nicht abgerechneten Betriebskosten.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Im Geschäftsjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge 121 Tsd. € (Vj. 1.870 Tsd. €). Diese beinhalten Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 95 Tsd. € (Vj. 543 Tsd. €). Im Vorjahr enthielten die sonstigen betrieblichen Erträge außerdem einen Ertrag aus Anwachsung der Beteiligung in Höhe von 302 Tsd. € sowie Erträge aus dem Abgang von Finanzanlagen in Höhe von 1.004 Tsd. €.

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

Aufgrund von voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen wurde im Vorjahr eine Wertberichtigung von sonstigen Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen in Höhe von 4.000 Tsd. € gebildet.

### SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.167 Tsd. € (Vj. 3.863 Tsd. €) enthalten Aufwendungen für Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.302 Tsd. € (Vj. 2.143 Tsd. €). Des Weiteren enthalten sind die nicht abziehbare Vorsteuer in Höhe von 405 Tsd. € (Vj. 305 Tsd. €) sowie Aufwendungen für die Mieten der Büros in Höhe von 435 Tsd. € (Vj. 457 Tsd. €).

### ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Erträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 0 Tsd. € (Vj. 950 Tsd. €). Hierbei handelte es sich im Vorjahr um eine Vorabausschüttung einer Tochtergesellschaft.

### SONSTIGE ZINSEN UND ÄHNLICHE ERTRÄGE

Die Zinsen und ähnliche Erträge in Höhe von 20.333 Tsd. € (Vj. 16.176 Tsd. €) enthalten im wesentlichen Erträge in Höhe von 12.202 Tsd. € (Vj. 10.564 Tsd. €) aus Darlehen an verbundene Unternehmen.

### ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN

Aufgrund des im Geschäftsjahr erklärten Rücktritts bezüglich des Ankaufs einer Projektentwicklung in Leipzig wurden die bereits in den Finanzanlagen ausgewiesenen Anschaffungsnebenkosten der Geschäftsanteile an der Zielgesellschaft in Höhe von 41 Tsd. € ergebniswirksam abgeschrieben. Im Vorjahr wurden die Geschäftsanteile an der Duisburg EKZ Objekt 20 GmbH aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung in Höhe von 1.873 Tsd. € vollständig abgeschrieben.

### AUFWENDUNGEN AUS VERLUSTÜBERNAHME AUFGRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGSVERTRAGES

Im Vorjahr wurden Verluste aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vom 13. November 2019 mit der Development Partner AG in Höhe von 984 Tsd. € übernommen. Der Gewinnabführungsvertrag war im Vorjahr noch bis zum 28. Februar 2021 gültig.

## SONSTIGE ANGABEN

### SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Sonstige finanzielle Verpflichtungen, die für die Beurteilung der Finanzlage von Bedeutung sind, bestehen im Wesentlichen in Form von Mietzahlungen für Geschäftsräume und Kfz-Leasing. Die Brutto-Verpflichtungen aus diesen Verträgen belaufen sich zum Stichtag auf 291 Tsd. € (Vj. 640 Tsd. €).

### ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN

#### CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

### ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 33.552.168,75 € auf neue Rechnung vorzutragen.

### HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

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

Die nachfolgenden Haftungsverhältnisse betreffen vollständig verbundene Unternehmen.

### Aus Bürgschaften

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH, Eschborn, Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 5.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 1.000 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

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

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

Das indirekte Tochterunternehmen Borussia Köln Erschließungs uG, Eschborn, hat nach Abschluss von Bodensanierungsarbeiten für die Projektentwicklung Köln Deutz Quartiere eine vertragliche Verpflichtung gegenüber einem Lieferanten zur Zahlung von insgesamt 14.394 Tsd. €. Diese Zahlungsverpflichtung wurde vereinbarungsgemäß gestundet zu 4,8% Zinsen p.a. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft von 8.700 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Borussia Köln Erschließungs uG ihre Verpflichtungen aus der Schlusszahlungsvereinbarung erfüllen kann.

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

Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG ist Eigentümerin des Bürohauses Lingnerallee 3, 01069 Dresden. Mit Mietaufhebungsvereinbarung vom 7./8. Februar 2022 hat sich ein Mieter dieses Objektes zur vorzeitigen Rückgabe der von ihm angemieteten Flächen verpflichtet. Die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG hat sich im Gegenzug verpflichtet, einen Aufhebungsbetrag in Höhe von 3,95 Mio. € zu zahlen. In diesem Zusammenhang hat die Gateway Real Estate AG eine Patronatserklärung abgegeben, die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG so zu stellen, dass sie zur ordnungsgemäßen Zahlung des Aufhebungsbetrages in der Lage ist. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 uG ihre Verpflichtung aus der Mietaufhebungsvereinbarung erfüllen kann.

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

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

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

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

Die ske Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, hat diverse Grundstücke in Deutschland erworben. Im Vorfeld der Grundstückserwerbe hat die Gateway Real Estate AG der ske Immo Sulzbach GmbH gegenüber eine Patronatserklärung abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die ske Immo Sulzbach GmbH so zu stellen, dass sie die sich aus den Grundstückserwerben ergebenden Verpflichtungen erfüllen kann.

Die Duisburg ekz 20 Objekt GmbH, Eschborn, hat ein Einkaufszentrum in Duisburg im Bestand. Im Vorfeld des Anteils-erwerbs der Gesellschaft hat die Gateway Real Estate AG eine allgemeine Patronatserklärung abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Duisburg ekz 20 Objekt GmbH so zu stellen, dass sie die sich aus der Unterhaltung der Immobilie ergebenden Verpflichtungen erfüllen kann.

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

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

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

Für das Wohnbauprojekt Köln Deutz Quartiere hat die Gateway Real Estate AG der Deutschen Pfandbriefbank AG gegenüber eine Garantieerklärung über höchstens 8 Mio. € abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Borussia Gesellschaften Köln Deutz Quartiere 1–21 so zu stellen, dass sie ihre Verpflichtungen aus dem Kreditvertrag vollumfänglich erfüllen können.

## AUFSICHTSRAT

Folgende Personen gehörten im Geschäftsjahr 2022 dem Aufsichtsrat der Gesellschaft an:

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

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

- Verwaltungsrat ACRON AG, Zürich/Schweiz
- Verwaltungsrat ACRON Fisherman's Wharf Hotel SF AG, San Francisco/USA
- Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig
- Verwaltungsrat ske Immobilien Schweiz I AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat HK Real Estate AG, Wollerau/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Hitzkirch Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Steinhausen Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Sursee Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Ketom AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat SAYANO Family Office AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat ske Immobilien Schweiz I AG, Zug/Schweiz
- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Verwaltungsrat NOKERA AG, Rüschlikon/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Management AG, Rüschlikon/Schweiz

### **Thomas Kunze (stellv. Vorsitzender des Aufsichtsrates), Diplom-Betriebswirt, Leipzig**

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

- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Aufsichtsrat cwI Immobilien AG, Leipzig

### **Ferdinand von Rom (Mitglied des Aufsichtsrates), Rechtsanwalt, Frankfurt am Main**

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

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

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

- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Verwaltungsrat Acron AG, Zürich/Schweiz
- Verwaltungsrat Hereco Holdings AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Real Estate Financing AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Will Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Areal Herzogenbuchsee Zug AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat unicorn two AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Helvetic Private Investments AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Ketom AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat Real Estate Fund Invest AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat sKE Immobilien Holding AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat ESGero AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Contracting AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Patents AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Procurement AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Grundbesitz Ellwangen AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Management AG, Rüslikon/Schweiz
- Verwaltungsrat NOKERA Services AG, Zug/Schweiz

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

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

- Vorsitzender Anlagenausschuss DFG Deutsche Fondsgesellschaft SE Invest, Berlin

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

**MITGLIEDER DES VORSTANDES**

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2022 folgende Herren bestellt:

**Tobias Meibom, Vorstand/cfo, Hamburg**

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

Keine

**Stefan Witjes, Vorstand/coo, Berlin**

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

Keine

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

**GEWÄHRTE ZUWENDUNGEN**

| in Tsd. €              | Stefan Witjes, Vorstand (coo)<br>Erstmalige Bestellung: 2021 |            |               |               | Tobias Meibom, Vorstand (cfo)<br>Erstmalige Bestellung: 2011 |            |               |               |
|------------------------|--|------------|---------------|---------------|--|------------|---------------|---------------|
|                        | 2021   | 2022       | 2022<br>(Min) | 2022<br>(Max) | 2021   | 2022       | 2022<br>(Min) | 2022<br>(Max) |
| Festvergütung          | 633  | 690        | 690           | 690           | 690  | 690        | 690           | 690           |
| Nebenleistung          | 0  | 0          | 0             | 0             | 28   | 28         | 28            | 28            |
| <b>Summe</b>           | <b>633</b>   | <b>690</b> | <b>690</b>    | <b>690</b>    | <b>718</b>   | <b>718</b> | <b>718</b>    | <b>718</b>    |
| Versorgungsaufwand     | 0  | 0          | 0             | 0             | 8  | 8          | 8             | 8             |
| <b>Gesamtvergütung</b> | <b>633</b>   | <b>690</b> | <b>690</b>    | <b>690</b>    | <b>726</b>   | <b>726</b> | <b>726</b>    | <b>726</b>    |

## MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft, neben dem Vorstand, durchschnittlich 27 angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vj. 16).

## KONZERNABSCHLUSS

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

## STIMMRECHTSMITTEILUNGEN

### ANGABEN GEMÄSS §160 ABS. 1 NR. 8 AKTG

Gemäß §160 Abs. 1 Nr. 8 AktG sind Angaben über das Bestehen von Beteiligungen zu machen, die der Gesellschaft nach §21 Abs. 1 oder Abs. 1a WpHG (in der Fassung bis 02. Januar 2018) bzw. nach §33 Abs. 1 oder Abs. 2 WpHG (in der Fassung ab 03. Januar 2018) mitgeteilt worden sind. Die nachfolgenden Angaben wurden jeweils der zeitlich letzten Mitteilung eines Meldepflichtigen entnommen. Die letzte Änderung der Gesamtzahl der Stimmrechte (186.764.040) ist seit dem 11. April 2019 wirksam.

- a. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 21. Dezember 2022 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,04% (5.670.000 Stimmrechte) beträgt.
- b. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 75% überschritten hat und zu diesem Tag 84,27% (157.395.248 Stimmrechte) beträgt.
- c. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- d. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 20. April 2022 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- e. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 19. April 2022 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0,00% (0 Stimmrechte) beträgt.
- f. Das Versorgungswerk der Zahnärztekammer Nordrhein hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 18. Februar 2022 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,04% (5.670.000 Stimmrechte) beträgt.
- g. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Februar 2022 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,31% (19.263.884 Stimmrechte) beträgt.
- h. Die Athos KG hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 17. November 2021 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 0% (0 Stimmrechte) beträgt.
- i. Die Athos KG hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr seit dem 16. Dezember 2021 die von der Santo Holding (Deutschland) GmbH gehaltenen Stimmrechte an der Gateway Real Estate AG zuzurechnen sind und der zugerechnete Stimmrechtsanteil zu diesem Tag 3,10% (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.
- j. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 01. Dezember 2020 die Schwelle von 5% überschritten hat und zu diesem Tag 6,04% (11.288.000 Stimmrechte) beträgt.
- k. Herr Yannick Patrick Heller hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 27. November 2020 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,37% (6.288.000 Stimmrechte) beträgt.
- l. Herr Norbert Ketterer hat uns im Wege einer freiwilligen Konzernmitteilung mit Schwellenunterschreitung nur auf der Ebene von Tochterunternehmen mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 insgesamt 66,24% (123.712.159 Stimmrechte) beträgt, wobei 66,19% (123.616.650 Stimmrechte) auf direkte und 0,05% (95.500 Stimmrechte) auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen.

- m. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 16. Dezember 2019 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 12,28% (22.936.698 Stimmrechte) beträgt. Im Zusammenhang mit dieser Mitteilung hat uns Frau Sandra Ketterer gemäß §43 Abs. 1 WpHG folgendes mitgeteilt: Die Investition dient der Erzielung von Handelsgewinnen. Ich beabsichtige derzeit nicht, innerhalb der nächsten zwölf Monate weitere Stimmrechte an der Gesellschaft durch Erwerb oder auf sonstige Weise zu erlangen, schließe aber einen Erwerb von weiteren Stimmrechten an der Gesellschaft auch nicht aus. Ich strebe derzeit keine Einflussnahme auf die Besetzung von Verwaltungs-, Leitungs- und Aufsichtsorganen der Gesellschaft an, mit Ausnahme der Ausübung von Stimmrechten in der Hauptversammlung. Ich strebe derzeit keine wesentliche Änderung der Kapitalstruktur der Gesellschaft an, insbesondere im Hinblick auf das Verhältnis von Eigen- und Fremdfinanzierung und die Dividendenpolitik. Bei den zum Erwerb der Stimmrechte an der Gesellschaft verwendeten Mitteln handelt es sich um Eigenmittel.
- n. Herr Norbert Ketterer hat uns mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 12. April 2019 insgesamt 65,75% (122.805.275 Stimmrechte) beträgt.
- o. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 10% unterschritten hat und zu diesem Tag 9,68% (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.
- p. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 11. April 2019 die Schwelle von 3% unterschritten hat und zu diesem Tag 2,77% (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.
- q. Die Santo Holding (Deutschland) GmbH hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,41% (5.789.685 Stimmrechte) beträgt.
- r. Frau Sandra Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 10% überschritten hat und zu diesem Tag 10,65% (18.086.698 Stimmrechte) beträgt.
- s. Herr Norbert Ketterer hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 und insgesamt 62,36% (105.879.536 Stimmrechte) beträgt.
- t. Die HANSAINVEST Hanseatische Investment-GmbH hat uns gemäß §33 WpHG mitgeteilt, dass ihr Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 10. April 2019 die Schwelle von 3% überschritten hat und zu diesem Tag 3,045% (5.170.000 Stimmrechte) beträgt.
- u. Die SN Beteiligungen Holding AG hat uns im Oktober 2018 gemäß §20 Abs. 1 und Abs. 3 AktG mitgeteilt, dass ihr mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG unmittelbar gehört. Weiter hat sie uns gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihr unmittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört.
- v. Herr Norbert Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß §20 Abs. 1 AktG mitgeteilt, dass ihm mehr als der vierte Teil der Aktien an der Gateway Real Estate AG mittelbar gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß §16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist. Weiter hat er uns gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass ihm mittelbar eine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG gehört, da ihm die Beteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der Gateway Real Estate AG gemäß §16 Abs. 4 AktG zuzurechnen ist.
- w. Frau Sandra Ketterer hat uns im Oktober 2018 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Beteiligung von mehr als dem vierten Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG mehr gehört. Weiter hat sie uns gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung an der Gateway Real Estate AG mehr gehört.
- x. Die HPI Helvetic Private Investments AG hat uns im Juni 2016 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihr keine Mehrheitsbeteiligung und nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien der Gateway Real Estate AG gehören.
- y. Herr Norbert Ketterer hat uns im Juni 2016 gemäß §20 Abs. 5 AktG mitgeteilt, dass ihm kraft Zurechnung gemäß §16 Abs. 4 AktG keine Mehrheitsbeteiligung mehr sowie nicht länger mehr als der vierte Teil der Aktien (§ 20 Abs. 1 i.V.m. §16 Abs. 2 Satz 1 AktG) der Gateway Real Estate AG gehören.
- z. Die HPI Helvetic Private Investments AG, Wollerau/Schweiz, hat uns im September 2011 gemäß §20 Abs. 4 AktG mitgeteilt, dass sie mit einer Mehrheit an der Gateway Real Estate AG beteiligt ist.

**NACHTRAGSBERICHT**

Es ergaben sich keine berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle nach dem Abschlussstichtag.

Frankfurt am Main, den 27. April 2023

Gateway Real Estate AG  
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

# ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2022

| in €  | Anschaffungskosten/Herstellungskosten |                   |                     |             | 31.12.2022           |
|---|---------------------------------------|-------------------|---------------------|-------------|----------------------|
|   | 01.01.2022                            | Zugänge           | Abgänge             | Umbuchungen |                      |
| <b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b>   |                                       |                   |                     |             |                      |
| Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten | 331.462,60                            | 0,00              | 0,00                | 0,00        | 331.462,60           |
| geleistete Anzahlungen  | 0,00                                  | 83.260,00         | 0,00                | 0,00        | 83.260,00            |
| <b>Immaterielle Vermögensgegenstände</b>  | <b>331.462,60</b>                     | <b>83.260,00</b>  | <b>0,00</b>         | <b>0,00</b> | <b>414.722,60</b>    |
| <b>II. Sachanlagen</b>  |                                       |                   |                     |             |                      |
| Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken                                    | 3.563.411,26                          | 0,00              | 0,00                | 0,00        | 3.563.411,26         |
| Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung  | 521.226,88                            | 74.163,39         | 2.559,15            | 0,00        | 592.831,12           |
| Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau   | 0,00                                  | 6.386,55          | 0,00                | 0,00        | 6.386,55             |
| <b>Sachanlagen</b>  | <b>4.084.638,14</b>                   | <b>80.549,94</b>  | <b>2.559,15</b>     | <b>0,00</b> | <b>4.162.628,93</b>  |
| <b>III. Finanzanlagen</b>   |                                       |                   |                     |             |                      |
| 1. Anteile an verbundenen Unternehmen   | 77.364.320,37                         | 22.475,00         | 0,00                | 0,00        | 77.386.795,37        |
| 2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen   | 6.505.616,93                          | 0,00              | 6.355.616,93        | 0,00        | 150.000,00           |
| 3. Beteiligungen  | 10.538,00                             | 0,00              | 0,00                | 0,00        | 10.538,00            |
| <b>Finanzanlagen</b>  | <b>83.880.475,30</b>                  | <b>22.475,00</b>  | <b>6.355.616,93</b> | <b>0,00</b> | <b>77.547.333,37</b> |
|   | <b>88.296.576,04</b>                  | <b>186.284,94</b> | <b>6.358.176,08</b> | <b>0,00</b> | <b>82.124.684,90</b> |

| Abschreibungen      |                   |                 |                           | Buchwert             |                      |
|---------------------|-------------------|-----------------|---------------------------|----------------------|----------------------|
| 01.01.2022          | Zugänge           | Abgänge         | Kumulierte Abschreibungen | 31.12.2022           | 01.01.2022           |
|                     |                   |                 |                           |                      |                      |
| 126.990,60          | 64.745,00         | 0,00            | 191.735,60                | 139.727,00           | 204.472,00           |
| 0,00                | 0,00              | 0,00            | 0,00                      | 83.260,00            | 0,00                 |
| <b>126.990,60</b>   | <b>64.745,00</b>  | <b>0,00</b>     | <b>191.735,60</b>         | <b>222.987,00</b>    | <b>204.472,00</b>    |
|                     |                   |                 |                           |                      |                      |
| 0,00                | 111.087,00        | 0,00            | 111.087,00                | 3.452.324,26         | 3.563.411,26         |
| 349.281,88          | 68.157,39         | 2.558,15        | 414.881,12                | 177.950,00           | 171.945,00           |
| 0,00                | 0,00              | 0,00            | 0,00                      | 6.386,55             | 0,00                 |
| <b>349.281,88</b>   | <b>179.244,39</b> | <b>2.558,15</b> | <b>525.968,12</b>         | <b>3.636.660,81</b>  | <b>3.735.356,26</b>  |
|                     |                   |                 |                           |                      |                      |
| 1.872.450,57        | 40.566,78         | 0,00            | 1.913.017,35              | 75.473.778,02        | 75.491.869,80        |
| 0,00                | 0,00              | 0,00            | 0,00                      | 150.000,00           | 6.505.616,93         |
| 0,00                | 0,00              | 0,00            | 0,00                      | 10.538,00            | 10.538,00            |
| <b>1.872.450,57</b> | <b>40.566,78</b>  | <b>0,00</b>     | <b>1.913.017,35</b>       | <b>75.643.316,02</b> | <b>82.008.024,73</b> |
|                     |                   |                 |                           |                      |                      |
| <b>2.348.723,05</b> | <b>243.989,39</b> | <b>2.558,15</b> | <b>2.590.154,29</b>       | <b>79.493.963,83</b> | <b>85.947.852,99</b> |

# ANTEILSBESITZLISTE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

| Nr.   | Unternehmen  | Sitz              | Beteiligung<br>in% | Eigenkapital<br>31.12.2022<br>in Tsd. € | Jahresergebnis<br>2022<br>in Tsd. € |
|---|--|-------------------|--------------------|---|-------------------------------------|
| 1.  | Gateway Vierte GmbH  | Frankfurt am Main | 94,90              | 5.026                                   | 245                                 |
| 2.  | Gateway Fünfte GmbH  | Frankfurt am Main | 94,90              | 11.956                                  | 19.329                              |
| 3.  | Gateway Siebte GmbH  | Frankfurt am Main | 100                | 13                                      | -5                                  |
| 4.  | Gateway Achte GmbH   | Frankfurt am Main | 100                | 813                                     | -7                                  |
| 5.  | Gateway Neunte GmbH  | Frankfurt am Main | 100                | -13.053                                 | 702                                 |
| 6.  | Gateway Elfte GmbH   | Frankfurt am Main | 94                 | 343                                     | -4                                  |
| 7.  | Gateway Siebzehnte GmbH                                      | Eschborn          | 100                | -1.476                                  | -1.418                              |
| 8.  | Gateway Achtzehnte GmbH                                      | Eschborn          | 100                | -28                                     | -15                                 |
| 9.  | Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing | Frankfurt am Main | 100                | -137                                    | -18                                 |
| 10.   | Gateway Residential GmbH                                     | Frankfurt am Main | 100                | -1.378                                  | -858                                |
| 11.   | MUC AIRPORT LIVING GMBH                                      | München           | 90                 | -779                                    | -17                                 |
| 12.   | Duisburg EKZ 2o Objekt GmbH                                  | Berlin            | 89,9               | -1.596                                  | -398                                |
| 13.   | Borussia Development GmbH                                    | Eschborn          | 100                | 10.739                                  | -288                                |
| 14.   | Gateway Neunzehnte GmbH                                      | Berlin            | 100                | 13                                      | -10                                 |
| 15.   | Gateway Zwanzigste GmbH                                      | Berlin            | 100                | 14                                      | -10                                 |
| 16.   | Baufeld 23 Entwicklungs GmbH                                 | Leipzig           | 89,9               | -1.212                                  | -534                                |
| <b>Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 4:</b>  |  |                   |                    |   |                                     |
|   | gTY 1te Bochum GmbH & Co. KG                                 | Eschborn          | 100                | 344                                     | -7                                  |
|   | gTY 1te Siegen GmbH & Co. KG                                 | Eschborn          | 100                | -171                                    | -8                                  |
|   | gTY 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG                             | Eschborn          | 100                | 135                                     | -7                                  |
|   | gTY Betriebsvorrichtung GmbH                                 | Eschborn          | 100                | 23                                      | -10                                 |
| <b>Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 5:</b>  |  |                   |                    |   |                                     |
|   | Revaler Straße 32 PE GmbH                                    | Berlin            | 51                 | -2.791                                  | -2.357                              |
|   | Storkower Straße 140 PE GmbH                                 | Berlin            | 51                 | -1.182                                  | -939                                |
|   | Storkower 142-146 PE GmbH                                    | Berlin            | 51                 | -2.460                                  | -685                                |
|   | Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)                                    | Luxemburg         | 100                | -1.459                                  | -320                                |
|   | Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)                                    | Luxemburg         | 100                | -1.375                                  | -696                                |
|   | Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)                                    | Luxemburg         | 100                | -2.136                                  | -691                                |
|   | sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)                            | Luxemburg         | 100                | -264                                    | -239                                |
| <b>Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 7:</b>  |  |                   |                    |   |                                     |
|   | Gateway Hamburg Seevestraße GmbH                             | Hamburg           | 100                | 1.589                                   | -42                                 |
| <b>Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 10:</b> |  |                   |                    |   |                                     |
|   | Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH          | Berlin            | 90                 | -210                                    | -60                                 |
|   | Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG                          | Frankfurt am Main | 100                | -15.853                                 | -11.531                             |
|   | GATEWAY SoHo SULLIVAN VERWALTUNGS GMBH                       | Frankfurt am Main | 100                | 18                                      | 0                                   |
|   | S1 Rialto Quartier GmbH                                      | Frankfurt am Main | 100                | -9.446                                  | -371                                |
|   | S2 Cliffhanger GmbH  | Frankfurt am Main | 100                | -42                                     | -11                                 |
|   | S3 Forum Sullivan GmbH                                       | Frankfurt am Main | 100                | -36                                     | -11                                 |
|   | S4 De Gregori Quartier GmbH                                  | Frankfurt am Main | 100                | -36                                     | -11                                 |
|   | S5 Dalla Quartier GmbH                                       | Frankfurt am Main | 100                | -37                                     | -12                                 |
|   | S7 Curve Quartier GmbH                                       | Frankfurt am Main | 100                | -43                                     | -11                                 |
|   | So SoHo SULLIVAN GmbH & Co. KG                               | Frankfurt am Main | 100                | -32                                     | 17                                  |
|   | S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG                             | Frankfurt am Main | 100                | -37                                     | -9                                  |
|   | S6 Park Lane GmbH & Co. KG                                   | Frankfurt am Main | 100                | -38                                     | -10                                 |
|   | S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG                            | Frankfurt am Main | 100                | -35                                     | -6                                  |
|   | S11 Piazza GmbH & Co. KG                                     | Frankfurt am Main | 100                | -37                                     | -11                                 |
|   | S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG                             | Frankfurt am Main | 100                | -34                                     | -11                                 |

| Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 13:                   | Sitz       | Beteiligung<br>in % | Eigenkapital            | Jahresergebnis    |
|--|------------|---------------------|-------------------------|-------------------|
|  |            |                     | 31.12.2022<br>in Tsd. € | 2022<br>in Tsd. € |
| BORUSSIA KÖLN ERSCHLIESSUNGS UG                          | Düsseldorf | 89,9                | -252                    | -111              |
| Borussia Köln DQ 1 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -87                     | -57               |
| Borussia Köln DQ 2 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -63                     | -40               |
| Borussia Köln DQ 3 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -63                     | -40               |
| Borussia Köln DQ 4 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -62                     | -39               |
| Borussia Köln DQ 5 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -137                    | -87               |
| Borussia Köln DQ 6 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -131                    | -90               |
| Borussia Köln DQ 7 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -95                     | -67               |
| Borussia Köln DQ 8 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -88                     | -62               |
| Borussia Köln DQ 9 UG                                    | Düsseldorf | 89,9                | -98                     | -62               |
| Borussia Köln DQ 10 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -70                     | -45               |
| Borussia Köln DQ 11 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -119                    | -83               |
| Borussia Köln DQ 12 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -120                    | -76               |
| Borussia Köln DQ 13 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -86                     | -55               |
| Borussia Köln DQ 14 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -86                     | -55               |
| Borussia Köln DQ 15 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -86                     | -55               |
| Borussia Köln DQ 16 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -77                     | -49               |
| Borussia Köln DQ 17 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -70                     | -45               |
| Borussia Köln DQ 18 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -54                     | -35               |
| Borussia Köln DQ 19 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -23                     | -29               |
| Borussia Köln DQ 20 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -62                     | -37               |
| Borussia Köln DQ 21 UG                                   | Düsseldorf | 89,9                | -62                     | -37               |
| Borussia Köln DQ Einkaufs GbR                            | Eschborn   | 100                 | 0                       | 0                 |
| BORUSSIA DRESDEN INVESTMENT UG                           | Düsseldorf | 89,9                | -29                     | 44                |
| BORUSSIA DRESDEN QUARTIERE AM BLÜHERPARK 1 GMBH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -99                     | -56               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -90                     | -46               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -82                     | -41               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -80                     | -39               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -90                     | -47               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -77                     | -37               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -95                     | -53               |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG | Eschborn   | 100                 | -743                    | -446              |
| Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH                         | Eschborn   | 100                 | -2                      | -8                |
| BORUSSIA DRESDEN QUARTIERE AM BLÜHERPARK 9 UG            | Düsseldorf | 100                 | -229                    | -117              |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG           | Düsseldorf | 100                 | 340                     | -613              |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 UG           | Düsseldorf | 100                 | -65                     | 9                 |
| Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 UG           | Düsseldorf | 100                 | -86                     | 4                 |
| Borussia Dresden Einkaufs GbR                            | Eschborn   | 100                 | 0                       | 0                 |

# VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 27. April 2023

Gateway Real Estate AG  
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

# BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

## Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

### PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 geprüft. Die im Abschnitt „Sonstige Informationen“ unseres Bestätigungsvermerks genannten Bestandteile des Lageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen, für Kapitalgesellschaften geltenden handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Lagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Lageberichts.

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

### GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit §317 HGB und der EU-Abschlussprüferverordnung (Nr. 537/2014; im Folgenden „EU-APRVO“) unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den europarechtlichen sowie den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Darüber hinaus erklären wir gemäß Artikel 10 Abs. 2 Buchst. f) EU-APRVO, dass wir keine verbotenen Nichtprüfungleistungen nach Artikel 5 Abs. 1 EU-APRVO erbracht haben. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

### BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Jahresabschlusses für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Jahresabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht war der im Folgenden dargestellte Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

#### Bewertung der Anteile an verbundenen Unternehmen

##### — Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Jahresabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2022 sind Anteile an verbundenen Unternehmen in Höhe von EUR 75,5 Mio. ausgewiesen, das sind 14% der Bilanzsumme. Die Beurteilung der Werthaltigkeit der Anteile an verbundenen Unternehmen ist komplex und beruht auf einer Reihe von mit der Ausübung von Ermessen sowie teilweise erheblichen Unsicherheiten verbundenen Faktoren. Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft nehmen zur Feststellung eines möglichen Abwertungsbedarfs in Abhängigkeit von der Entwicklung und Lage des betreffenden Unternehmens eine Bewertung auf Basis eines Discounted Cashflow-Ansatzes vor. In die Bewertung fließen Annahmen ein, die mit Schätzungen und Ermessensspielräumen verbunden sind. Die wesentlichen Annahmen, die der Ermittlung eines möglichen Abwertungsbedarfs für Anteile an verbundenen Unternehmen zugrunde liegen, betreffen die erwarteten künftigen Erträge aus Immobilienverkäufen, die Bedingungen, unter denen neue Immobilienprojekte akquiriert und entwickelt werden können, einschließlich der erwarteten Marge dieser Projekte, sowie die verwendeten Diskontierungssätze. Angesichts der Bedeutung für die Vermögens- und Ertragslage der Gateway Real Estate AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

##### — Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Unsere Prüfungshandlungen umfassen in einem ersten Schritt das Erlangen eines Verständnisses über die Prozessschritte und die implementierten internen Kontrollen für die Untersuchung der Werthaltigkeit der Finanzanlagen. Weiterhin haben wir beurteilt, ob die Annahmen der Unternehmensplanung, welche Grundlage der Werthaltigkeitsuntersuchung ist, angemessen sind. Dazu haben wir für die wesentlichen verbundenen Unternehmen die erwarteten künftigen Zahlungsströme mit der vom Aufsichtsrat genehmigten Planung abgeglichen und die bisherige wirtschaftliche Entwicklung analysiert. Ferner haben wir uns durch einen retrospektiven Vergleich der Projektplanungen aus vergangenen Jahren mit den tatsächlich eingetretenen Ist-Werten von der Planungssicherheit der Gesellschaft überzeugt. Die bei der Bestimmung des verwendeten Diskontierungssatzes herangezogenen Annahmen und Parameter, insbesondere Marktrisikoprämie und Betafaktor, haben wir gewürdigt. Die Berechnungsmethode des Werthaltigkeitstests haben wir nachvollzogen und auf Angemessenheit untersucht. Des Weiteren

haben wir Sensitivitätsanalysen durchgeführt, um ein mögliches Wertminderungsrisiko bei einer für möglich gehaltenen Änderung bedeutender Annahmen einschätzen zu können.

##### — Verweis auf zugehörige Angaben

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

#### SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter bzw. der Aufsichtsrat sind für die sonstigen Informationen verantwortlich. Die sonstigen Informationen umfassen

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach §289f HGB, auf die im Abschnitt 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Lagebericht verwiesen wird,
- den Vergütungsbericht,
- die Versicherung nach §264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach §289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht

Für die Erklärung nach §161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im Lagebericht als Bestandteil zur Erklärung zur Unternehmensführung verwiesen wird, sowie den Vergütungsbericht sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Jahresabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Lagebericht oder zu unseren bei der Prüfung erlangten Kenntnissen aufweisen oder
- anderweitig wesentlich falsch dargestellt erscheinen.

Falls wir auf Grundlage der von uns durchgeführten Arbeiten zu dem Schluss gelangen, dass eine wesentliche falsche Darstellung dieser sonstigen Informationen vorliegt, sind wir verpflichtet, über diese Tatsache zu berichten. Wir haben in diesem Zusammenhang nichts zu berichten.

## VERANTWORTUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER UND DES AUFSICHTSRATS FÜR DEN JAHRESABSCHLUSS UND DEN LAGEBERICHT

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

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

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

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

## VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES LAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.

- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

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

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

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

## SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

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

## PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der Datei (529900419582x9H95664-2022-12-31-de.xhtml, fea23c8548f2248a36f6e0c04dc34518033d45a899d932f487a6d5951e704261, SHA256) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Jahresabschlusses und des Lageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2022 bis zum 31. Dezember 2022 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

### Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (06.2022)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

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

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Prozesses der Erstellung der ESEF-Unterlagen als Teil des Rechnungslegungsprozesses.

### Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob die ESEF-Unterlagen frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – Verstößen gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB sind. Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.

- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d.h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

### Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APRVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 30. August 2022 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 25. November 2022 vom Aufsichtsrat beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Abschlussprüfer der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, tätig.

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

### Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

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

### Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 27. April 2023

Rödl & Partner GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf  
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce  
Wirtschaftsprüfer

Gateway Real Estate AG  
Hardenbergstr. 28a  
10623 Berlin

T +49 30 40 363 47-0  
[www.gateway-re.de](http://www.gateway-re.de)