

JAHRESABSCHLUSS 2020

JAHRESABSCHLUSS

GATEWAY REAL ESTATE AG 2020

INHALT

- 02** — Lagebericht
- 02 — Grundlagen des Unternehmens
- 04 — Wirtschaftsbericht
- 14 — Risiken- und Chancenbericht
- 19 — Prognosebericht
- 22 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Rechnungslegungsprozess
- 23 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung
von Finanzinstrumenten
- 24 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen
- 27 — Vergütungsbericht
- 29 — Schlussklärung zum Abhängigkeitsbericht gemäß § 321 AktG
- 30** — Bilanz
- 31** — Gewinn- und Verlustrechnung
- 32** — Anhang
- 42** — Entwicklung des Anlagevermögens
- 44** — Anteilsbesitzliste
- 45** — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 46** — 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 ist mit einer Marktkapitalisierung von mehr als 556 Mio. € (zum 31. Dezember 2020) ein führender 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 2020) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von rund 5,5 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams in-house 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 haben 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 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 sowie an drei weiteren Projektgesellschaften veräußert und gibt ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ damit vollständig auf, um sich zukünftig nur mehr auf den Bereich Wohnimmobilien zu konzentrieren.

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 Baurechtsschaffung 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 Deutschlands Wachstumsmetropolen 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 12 angestellte Mitarbeiter (Vj. 5) und 2 Vorstandsmitglieder (Vj. 2).

Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich das Unternehmen 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 ihren 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 Corona-Pandemie durchgehend weiterarbeiten konnte und keine Ausfallszeiten beklagen musste. Gleichzeitig bietet GATEWAY ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am modernen Bürostandort The Squire in Frankfurt am Main (ebenso wie am 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 ihr 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 vor dem Erwerb der Development Partner AG im Oktober 2018 erworben wurden, und aus Umgliederungen von ehemaligen Projektentwicklungen, welche ursprünglich für den Verkauf vorgesehen waren. Die Umsatzerlöse des 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. Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-7-Städte in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) und auf ausgewählte Metropolregionen wie z. B. Nürnberg. Mit Veräußerung der Development Partner AG sowie drei weiterer Projektgesellschaften im Februar 2021 wurde das Segment Gewerbeimmobilienentwicklung aufgegeben.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z. B. Berlin, Frankfurt am

Main, Mannheim und seit dem Erwerb von zwei Projektentwicklungen im Februar 2021 auch in Köln und Dresden. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes, leistbares Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus. In diesem Segment wurden bisher regelmäßig Gemeinschaftsunternehmen mit lokalen Projektentwicklern und Generalunternehmern gegründet. In Zukunft will der Konzern jedoch den überwiegenden Teil seiner Assets 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 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 und den Konzern 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. Der Abschnitt enthält auch den Vergütungsbericht.

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

Der operative Geschäftsverlauf des GATEWAY-Konzerns entwickelte sich im zurückliegenden Berichtsjahr 2020 sehr positiv durch einen weiteren Forward Sale aus dem Development sowie die Anpassung an die erweiterte Unternehmensstrategie durch Übergabe der Projektentwicklungen in Augsburg und Hallbergmoos an den Bestand. Zudem wurde mit der Zahlung des Kaufpreises der Ankauf eines Portfolios mit deutschlandweitem Projektentwicklungspotenzial, überwiegend im Frankfurter Raum, vollzogen und ist damit in unser Eigentum übergegangen. Der Rückgang der liquiden Mittel begründet sich in der Zahlung der Dividende für das Geschäftsjahr 2019 und der Rückführung von Darlehen. GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2020 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns positiv. Die Folgen der Corona-Pandemie für den Wirtschaftsstandort Deutschland und die Immobilienbranche können noch nicht abschließend abgeschätzt werden. GATEWAY hat mit dem Verkauf des Segmentes Gewerbeimmobilien Anfang 2021 jedoch sicherlich Risiko reduzieren können und fokussiert sich zukünftig nur noch auf den Bereich Wohnen, welcher trotz der Pandemie bisher positive Zukunftsaussichten hat.

Die Maßnahmen zur Eindämmung des Virus haben erhebliche Auswirkungen auf alle Wirtschaftsbereiche, internationale Lieferketten und den Konsum – sowohl national als auch international. Trotz der durchgeführten und eventuell noch weiter notwendigen fiskalischen Maßnahmen zur finanziellen Entlastung von Unternehmen sind weitere erhebliche Auswirkungen auf die globale und die deutsche Wirtschaft zu erwarten. Verlässliche Prognosen, wie groß der Effekt auf das Wirtschaftswachstum sein wird, können aufgrund des ungewissen zeitlichen Verlaufs der Pandemie derzeit nicht abgegeben werden.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2020 führten die Auswirkungen der globalen Corona-Pandemie zu einem historischen Wirtschaftsrückgang in Deutschland, Europa und der Welt.

Die erheblichen Folgen lassen sich bereits seit Mitte März 2020 an den makroökonomischen Kennzahlen der deutschen Wirtschaft ablesen. Mit einem Minus von 10,1 % verzeichnete das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemäß Statistischem Bundesamt im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum ersten Jahresquartal den stärksten Rückgang der Wirtschaftsleistung seit Beginn der vierteljährlichen BIP-Berechnungen für Deutschland im Jahr 1970 (preis-, saison- und kalenderbereinigt).

Bezogen auf das Gesamtjahr 2020 lag das preisbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland 5,0 % unter dem Vorjahreswert. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase glitt die Bundesrepublik damit im Krisenjahr in eine tiefe Rezession. Das Absinken der Wirtschaftsleistung fiel jedoch weniger stark aus als während der Finanz- und Wirtschaftskrise in den Jahren 2008 und 2009, in denen das BIP um 5,7 % gesunken war.

In der EU war der Wirtschaftsrückgang 2020 sogar noch gravierender. Nach der stärksten Verringerung des Bruttoinlandsproduktes seit Beginn der Eurostat-Zeitreihe im Jahr 1995 mit einem Minus von 11,4 % im zweiten Quartal 2020 folgte eine starke Erholung im dritten Quartal mit einem Zuwachs von 11,5 %. Das vierte Quartal 2020 wurde mit einem leichten Rückgang von 0,5 % im Vergleich zum Vorquartal beendet. Nach einer ersten Schätzung der Jahreswachstumsrate für das Gesamtjahr 2020 sank das BIP in der EU um 6,4 % (saison- und kalenderbereinigt). Diese vorläufige BIP-Schätzung durch Eurostat basiert auf bisher unvollständigen Datenquellen, die einer weiteren Bearbeitung bedürfen (Stand: 02. Februar 2021).

Gemäß dem International Monetary Fund (IMF) wird der globale Wachstumsrückgang für 2020 auf –3,5 % geschätzt und liegt damit 0,9 %-punkte höher als in der vorherigen Prognose aus Oktober 2020. Dies spiegelt eine wirtschaftliche Erholung in der zweiten Hälfte des Jahres 2020 wider, die stärker als erwartet ausgefallen ist.

Laut Statistischem Bundesamt lag die Inflationsrate im Dezember 2020 in Deutschland bei –0,3 % gegenüber dem Vorjahresmonat. Für das Gesamtjahr 2020 liegt die Inflationsrate bei 0,5 % und damit weit unter der von der Europäischen Zentralbank (EZB) als für eine gute wirtschaftliche Entwicklung ausgegebene Zielmarke von knapp 2,0 %. In der EU lag die jährliche Inflationsrate im Dezember 2020 bei 0,3 %. Ein Jahr zuvor hatte sie 1,6 % betragen.

Der Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie die Zinssätze für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und die Einlagefazilität werden gemäß EZB (Stand 21. Januar 2021) unverändert bei 0,00 %, 0,25 % bzw. –0,50 % belassen.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Erstmalig seit 2011 ist die Bevölkerungszahl Deutschlands gemäß einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes im Jahr 2020 nicht angewachsen, sondern stagniert bei 83,2 Mio. Einwohnern. Dies ist zurückzuführen auf eine geringere Nettozuwanderung und eine gewachsene Sterbefallzahl bei (voraussichtlich) etwas weniger Geburten. Für 2020 ist der Schätzung nach mit mindestens 980.000 Gestorbenen zu rechnen; ein deutlicher Anstieg im Vergleich zu den Vorjahren, der offenbar in Zusammenhang mit der Corona-Pandemie steht. Auch auf die Wanderungsbewegungen im

Jahr 2020 dürften sich insbesondere Reisebeschränkungen durch die Corona-Pandemie und wirtschaftliche Folgen eindämmend ausgewirkt haben.

Ende 2019 hatte die Bevölkerungszahl nach einer etwa neun-jährigen Wachstumsphase den aktuellen Höchststand erreicht. Allerdings verlangsamte sich das Wachstum bereits seit dem zuwanderungsbedingten Rekord im Jahr 2015, in welchem die Bevölkerung um 1,2 % gestiegen war, merklich. Das Bevölkerungswachstum der vergangenen Jahre hatte sich ausschließlich aus einem positiven Wanderungssaldo ergeben.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional sehr unterschiedlich. Insgesamt lässt sich ein Ost-West-Gefälle ausmachen: Während die Bevölkerungszahl in allen alten Ländern (mit Ausnahme von Bremen und dem Saarland) von 2018 zu 2019 anstieg, sank die Zahl in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) mit Ausnahme Brandenburgs flächendeckend. Insgesamt betrachtet nahm die Bevölkerung im früheren Bundesgebiet (ohne Berlin) um 0,2 % zu und in den neuen Bundesländern mit -0,2 % leicht ab. Die höchsten Zuwächse (prozentual) hatten Berlin (0,7 %), Brandenburg, Bayern und Hessen (jeweils 0,4 %). Zum aktuellen Zeitpunkt liegen für die meisten Bundesländer noch keine Bevölkerungsdaten für das Jahr 2020 vor. Eine Ausnahme bildet Berlin: Nach einem Wachstum im Jahr 2019 stagnierte hier die Einwohnerzahl 2020. Wie auch bei der gesamtdeutschen Bevölkerungszahl zeigen sich die Auswirkungen der Corona-Pandemie mit deutlich verringerter internationaler Zuwanderung. Eben diese war in den vergangenen Jahren für das starke Wachstum der Bundeshauptstadt verantwortlich.

Doch es herrscht nicht nur ein Gefälle zwischen Ost und West, sondern auch zwischen Stadt und Land: So konnten die A-Städte im Schnitt von 2018 zu 2019 ein Wachstum von 0,6 % verzeichnen und lagen damit weit über dem deutschlandweiten Wert von 0,2 %. Die höchsten Wachstumsraten wurden in Frankfurt am Main (1,4 %) und München (1,2 %) erreicht. Zum jetzigen Zeitpunkt liegen für die meisten Städte noch keine Bevölkerungsdaten für das Jahr 2020 vor. Ausnahmen bilden u. a. München und die GATEWAY-Fokusstadt Leipzig: Die Bevölkerungszahl stieg hier im Vergleich zum Vorjahr um 0,1 % beziehungsweise 0,6 % an. In beiden Städten fällt das Wachstum bedingt durch die Corona-Pandemie mit geringerer Zuwanderung und höheren Sterbefallzahlen deutlich niedriger als in den Vorjahren aus. Gleichzeitig war der Besuchsverkehr in den Bürger- und Meldeämtern coronabedingt eingeschränkt und das An- und Ummelden erfolgte vielfach verzögert.

Das überdurchschnittliche Wachstum der Städte vor allem bis 2019 lässt sich durch den Megatrend der Urbanisierung erklären. Etwa 77 % der deutschen Bevölkerung lebt bereits heute in Städten. Gemäß Catella Market Tracker Q3 2020 hat die Urbanisierung zuletzt jedoch einen leichten Dämpfer erhalten. Gründe sind steigende Miet- und Kaufpreise im städtischen Raum, die die Bevölkerung zum Umzug ins Umland bewegen. Zudem führen infrastrukturelle Verbesserungen in den Randgebieten dazu, dass das Pendeln in die Stadt – sei

es aus beruflichen oder privaten Gründen – immer weniger Zeit in Anspruch nimmt. Dies führt zu einer höheren Mobilitätsbereitschaft. Gemäß Studie werden die derzeitigen Entwicklungen der Corona-Pandemie ebenfalls Auswirkungen auf die Sichtweise zur zukünftigen Nutzung des Wohnraumes haben. Urbanes Wohnen, das sich durch Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleinere durchschnittliche Wohnfläche auszeichnet, könnte zunehmend kritisch gesehen werden. Im Gegensatz dazu könnte das Wohnen am Stadtrand durch größere Wohnflächen und die Nähe zur Natur zukünftig an Attraktivität gewinnen und eine gesteigerte Nachfrage erfahren.

Schon seit Jahren wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland merklich stärker als die Bevölkerungszahl. Während die Bevölkerungszahl von 2014 bis 2019 in Deutschland um 2,4 % anstieg, verzeichnete die Haushaltszahl einen Anstieg von 3,2 %. Ausschlaggebend hierfür sind vor allem zwei Entwicklungen: die steigende Lebenserwartung und ein zunehmender Trend zu Einpersonenhaushalten. Bereits heute liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten bei mehr als 42 %. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2040 mit einem Anstieg des Anteils der Einpersonenhaushalte auf rund 45 %.

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Im Jahr 2020 war das (preisbereinigte) BIP Deutschlands laut Statistischem Bundesamt um 5,0 % niedriger als im Vorjahr. Die deutsche Wirtschaft ist demnach nach einer zehnjährigen Wachstumsphase im Corona-Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession geraten. Dabei fiel der konjunkturelle Einbruch insgesamt etwas weniger stark aus als zur Finanz- und Wirtschaftskrise, in der die Wirtschaftsleistung um 5,7 % zurückgegangen war.

Die Corona-Pandemie wirkte sich 2020 massiv auf beinahe alle Wirtschaftsbereiche aus. Sowohl in den Dienstleistungsbereichen als auch im produzierenden Gewerbe wurde die Produktion teilweise drastisch eingeschränkt. Infolge sank die Wirtschaftsleistung im produzierenden Gewerbe (ohne den Bausektor) gegenüber 2019 um 9,7 %. Allein dieser Sektor macht gut ein Viertel der deutschen Gesamtwirtschaft aus. Vor allem in der ersten Jahreshälfte 2020 war die Industrie von den Folgen der Pandemie betroffen, auch durch die temporär gestörten globalen Lieferketten.

Besonders stark und unmittelbar zeigten sich die Folgen der Corona-Pandemie und die Auswirkungen der Eindämmungsmaßnahmen in einzelnen Dienstleistungsbereichen, die teilweise historisch starke Rückgänge erlebten. Im Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe lag die preisbereinigte Wirtschaftsleistung 6,3 % unter dem Vorjahreswert. Während vor allem der stationäre Handel litt, nahm der Onlinehandel deutlich zu. Die Umsätze der Reisebüros, -veranstalter und Reservierungsdienstleister lagen laut Statistischem Bundesamt von Januar bis September 2020 kalender- und saisonbereinigt um 61 % unter denen des Vorjahreszeitraums.

Die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen und auch die privaten Konsumausgaben sind 2020 drastisch eingebrochen. Anders als während der Finanz- und Wirtschaftskrise, als der Konsum die Wirtschaft stützte, gingen die privaten Konsumausgaben im Jahr 2020 so stark wie noch nie zurück: um -6,0 %. Dagegen erhöhte der Staat seine Konsumausgaben während des Krisenjahres. Hierzu trug unter anderem die Beschaffung von Schutzausrüstungen bei.

Besonders hart traf die Pandemie den deutschen Außenhandel. Der Export gab 2020 mit -9,9 % massiv nach, der Import sank kräftig um 8,6 %. Dies war der erste Rückgang seit 2009.

Das Baugewerbe dagegen zählte zu den wenigen Bereichen, die in der Krise Bestand hatten, und konnte im Vergleich zum Jahr 2019 sogar um 1,4 % zulegen.

Parallel zum BIP lassen sich die Folgen der Corona-Pandemie auch am deutschen Arbeitsmarkt ablesen. Nachdem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2009 ein konstantes Wachstum erlebte und im Februar 2020 mit rund 33,82 Mio. Erwerbstätigen (saisonbereinigt) einen neuen Höchststand erreichte, sank die Zahl bis zum Mai 2020 auf rund 33,37 Mio. Erwerbstätige. Nach diesem kräftigen Rückgang im ersten Lockdown hat sich die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung im weiteren Jahresverlauf stabilisiert. Im November waren nach Hochrechnung der Bundesagentur für Arbeit 33,62 Mio. Beschäftigte registriert. Im Vergleich zum Vorjahr wird ein Rückgang von 76.000 oder 0,2 % angezeigt. Im Februar wurde der Vorjahreswert noch um 422.000 oder 1,3 % übertroffen. Vor allem die erweiterten Regelungen zur Kurzarbeit dürften Entlassungen bei den sozialversicherungspflichtigen Beschäftigten verhindert haben. Während jedoch die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten im Jahresverlauf stabil blieb, waren geringfügig Beschäftigte sowie Selbstständige besonders betroffen.

Für die Städte und Kreise liegen zum aktuellen Zeitpunkt Arbeitsmarktstatistiken bis Juni 2020 vor. Auch in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Leipzig und Augsburg) ging die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten von Dezember 2019 bis Juni 2020 zurück. Der Wert sank mit -1,5 % etwas deutlicher als der bundesdeutsche Schnitt im selben Zeitraum mit -1,2 %. Köln und Frankfurt am Main verzeichneten mit einem Minus von jeweils 2 % die stärkste Minderung.

Die Arbeitslosenquote ist infolge der Pandemie im gesamten Bundesgebiet signifikant angestiegen. Im Durchschnitt lag diese im Juli 2020 bei 6,3 % und damit um 1,3 %-punkte höher als noch im Juli 2019. Zum Dezember 2020 hat sich die Arbeitslosenquote dann wieder etwas verringert und lag bei 5,9 %-1,0 %-punkte höher als im Vorjahresmonat. In den GATEWAY-Fokusstädten fiel der Anstieg noch deutlicher aus: von durchschnittlich 5,7 % im Dezember 2019 auf 7,4 % im Dezember 2020. Die höchsten Werte verzeichneten zuletzt Berlin mit 9,7 % und Köln mit 9,2 %. Seit September 2020 sinkt die Arbeitslosenquote bundesweit wieder. Daraus ergibt sich

ein Jahresschnitt von 5,9 % für Deutschland und ein höherer Wert von 7,2 % in den GATEWAY-Fokusstädten für 2020.

Die Inflationsrate lag 2020 gemäß Statistischem Bundesamt in Deutschland bei 0,5 % und damit weit unter der von der Europäischen Zentralbank (EZB) als für eine gute wirtschaftliche Entwicklung ausgegebene Zielmarke von 2,0 %. Ein Grund für die niedrige Rate war die temporäre Senkung der Mehrwertsteuersätze. Diese Maßnahme des Konjunkturpakets der Bundesregierung wurde zum 01. Juli 2020 umgesetzt und wirkte sich in der zweiten Jahreshälfte dämpfend auf die Verbraucherpreise aus.

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt lag laut JLL Investmentmarktbericht im Jahr 2020 bei 81,6 Mrd. € und damit rund 10,2 Mrd. € bzw. 11 % niedriger als im Vorjahr. Mit 1.700 erfassten Einzel- und Portfolio-transaktionen überschreitet die Transaktionszahl 2020 hingegen jene aus 2019.

Büromarkt

24,5 Mrd. € flossen 2020 insgesamt in Büroimmobilien. Mit einem Minus von rund 12,2 Mrd. € ist das ein Rückgang von einem Drittel gegenüber 2019. Der Anteil am gesamten Investitionsvolumen fiel von 40 % auf 30 %. Somit liegt diese Assetklasse erstmals hinter dem Segment Wohnen („Living“). Angesichts der Krise agierten Investoren risikoavers und legten vornehmlich in krisenresistente Produkte wie Wohnimmobilien, Logistikimmobilien, Einzelhandelsimmobilien mit Lebensmittelgeschäften und Core-Büroimmobilien an. Die Unsicherheit, inwiefern eine potenzielle wirtschaftliche Rezession und der Trend zum Arbeiten im Homeoffice mittel- und langfristig zu Nachfrageeinbußen bei Büroflächen führen würden, ließ Anleger insbesondere im zweiten und dritten Quartal 2020 zögern. Das Vertrauen in die Assetklasse scheint aber zurückgekehrt: 41 % des Jahresvolumens wurde im letzten Quartal erzielt.

Die Corona-Krise hat dem zehn Jahre andauernden Positivtrend am Arbeitsmarkt zumindest zwischenzeitlich ein Ende gesetzt. Besonders die Bereiche Handel, Verkehr, Gastgewerbe und Unternehmensdienstleistungen verzeichnen Beschäftigtungsverluste.

Die im Zuge der Krise rückläufige Konjunktur hat sich laut JLL Büromarktüberblick deutlich auf die Büroflächennachfrage ausgewirkt. Während in den A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, der Region München und Stuttgart 2019 noch mehr als vier Mio. qm Bürofläche vermietet oder vorvermietet wurden, sank der Umsatz 2020 um mehr als ein Drittel auf 2,67 Mio. qm. Die Zurückhaltung am Markt betrifft vor allem großflächige Vermietungen. 32 Vertragsabschlüsse ab 10.000 qm wurden 2020 registriert. Bezogen auf die Anzahl der Deals sind das 43 % weniger als noch im Vorjahr 2019.

Mit einem Rückgang von 319.000 auf rund 140.700 qm hat sich die Nachfrage in Stuttgart mehr als halbiert. Die baden-württembergische Landeshauptstadt fällt damit auf den letzten Platz zurück – noch hinter Köln, den Letztplatzierten des Vorjahres. In Berlin und München fällt das Minus mit jeweils 25 % moderater aus. Der deutschen Bundeshauptstadt reichen 745.000 qm für die Spitzenposition unter den A-Städten.

Infolge der Zurückhaltung bei Vermietungsabschlüssen hat sich der Leerstand in den A-Städten in Summe um 23 % von 2,85 Mio. qm auf 3,51 Mio. qm erhöht. Besonders stark fiel der Anstieg der Leerstandsquoten in München (+1,2 %-punkte), Berlin und Düsseldorf (jeweils +1,0 %-punkte) aus. Jedoch weisen die beiden Metropolen an Spree und Isar Werte unterhalb der 4 %-Marke auf. In Hamburg hat sich das Volumen freier Bürofläche sogar geringfügig verringert und die Leerstandsquote verharrt bei 3,0 %. In Stuttgart ist sie sogar von 2,3 % auf 2,1 % zurückgegangen.

2020 sind in den A-Städten rund 1,45 Mio. qm Bürofläche fertiggestellt und somit dem Markt zugeführt worden. Das sind 29 % mehr als im vorangegangenen Jahr 2019. Rund 84 % der Flächen waren jedoch bereits vorvermietet, so dass lediglich 232.000 qm zum Zeitpunkt der Fertigstellung verfügbar waren. Die Dynamik der Bautätigkeit nimmt weiter an Fahrt auf. Für 2021 und 2022 sind rund 4,5 Mio. qm im Bau oder befinden sich in Planung. Die Hälfte der für 2021 geplanten oder im Bau befindlichen Fläche ist laut JLL Büromarktüberblick bereits vorvermietet.

—
**ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE AUF DEM
BÜROMARKT DER A-STÄDTE**

in %	2020	2019
Berlin	2,8	1,8
Düsseldorf	6,8	5,8
Frankfurt am Main	6,1	5,5
Hamburg	3,0	3,0
Köln	2,6	2,2
München Region	3,5	2,3
Stuttgart	2,1	2,3

Quelle: JLL

Trotz steigender Leerstandsquoten und rückläufigen Vermietungsgeschehens zeigen sich bisher noch keine Auswirkungen auf das Niveau der Spitzenmieten in den A-Städten. Während Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln und die Region München einen Stillstand verzeichnen, kam es in Berlin, Hamburg und Stuttgart zu einem weiteren Anstieg. Das höchste Niveau weist nach wie vor Frankfurt am Main mit 41,50 €/qm auf, dicht gefolgt von München mit 41,00 €/qm. Berlin liegt mit 38,00 €/qm nur noch knapp unter der 40-€-Marke. Hamburg macht mit einem Sprung von 29,00 auf 31,00 €/qm den größten Preissprung. Dies verdeutlicht, dass das knappe Angebot an modern ausgestatteten Büroflächen trotz der durch das Coronavirus verringerten Nachfrage offensichtlich als Puffer für eine unmittelbare Mietpreisreaktion wirkt.

In Augsburg – einer der B-Städte, in denen GATEWAY mit großen Projektentwicklungen aktiv ist – hat sich die Spitzenmiete vom ersten Quartal 2019 zum ersten Quartal 2020 um 3,5 % von 14,50 €/qm auf 15,00 €/qm erhöht. Die Spitzenrendite sank im selben Zeitraum um 0,6 %-punkte auf 4,9 %. Mit rund 1,4 Mio. qm Büroflächenbestand besitzt Augsburg bisher einen relativ kleinen Büromarkt für eine Stadt mit fast 300.000 Einwohnern. Die hohe Vorvermietungsquote bei Neubauprojekten von 50 % zeugte vor Ausbruch der Corona-Pandemie allerdings von einer stabilen Nachfrage.

—
**ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN AUF DEM
BÜROMARKT DER A-STÄDTE**

in €/qm	2020	2019
Berlin	38,00	37,00
Düsseldorf	28,50	28,50
Frankfurt am Main	41,50	41,50
Hamburg	31,00	29,00
Köln	26,00	26,00
München Region	41,00	41,00
Stuttgart	25,50	24,50

Quelle: JLL

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Trotz der Einschränkungen des Einzelhandels durch die Lock-down-Maßnahmen zur Bekämpfung der Ausbreitung des Coronavirus weist der Jahresumsatz im Einzelhandel für das Jahr 2020 eine Steigerung (real) um 3,9 % im Vergleich zum Vorjahr 2019 auf. Dies deutet darauf hin, dass die Stützungsmaßnahmen von Bund und Ländern – zeitweilige Absenkung der Mehrwertsteuer von 19 auf 16 %, Kurzarbeitergeld, Kindergeldzuschuss – zumindest im Bereich des privaten Konsums gewirkt haben. Dabei haben die verordneten Geschäftsschließungen zum Eindämmen des Coronavirus den ohnehin an Fahrt aufnehmenden Trend zum Onlinehandel weiter verstärkt.

Der Flächenumsatz auf dem Einzelhandelsvermietungsmarkt hat laut Auswertung von JLL 2020 um ein Viertel im Vergleich zum Vorjahr 2019 nachgegeben und erreicht 384.800 qm. Knapp ein Drittel der Neu- und Erstvermietungen entfielen auf die sieben A-Städte. Die größten Vermietungsvolumina wurden in den Branchen Gastronomie/Food (30 %), Textil (25 %) und Gesundheit/Beauty (15 %) erzielt.

Entgegen dem Flächenumsatz konnte das Investitionsvolumen laut Colliers einen Anstieg verbuchen. Mit 11,4 Mrd. € lag es 12,0 % über dem Vorjahresergebnis und erreichte damit das drittbeste Ergebnis der Dekade. Reine Lebensmittelfachmärkte erwiesen sich dabei als Treiber des Investitionsgeschehens. Bedingt durch die Corona-Krise erlebten Discounter, Supermärkte und SB-Warenhäuser eine Sonderkonjunktur. Aber auch Fachmärkte und Fachmarktzentren konnten mehr Investitionsvolumen als im Vorjahr auf sich vereinen. Geschäftshäuser in Toplagen und Einkaufszentren gehören dagegen zu den Verlierern der Pandemie. Die Bedeu-

tung der Mittel- und Großstädte als Ziel für Einzelhandelsinvestitionen steigt. Wurden 2019 noch 33% des Gesamtvolumens in die A-Städte investiert, waren es 2020 nur noch 21%. Der Anteil ausländischer Käufer ist wieder auf 52% gestiegen (2019: 39%).

Die Spitzenmieten im Einzelhandel zeigen bisher keine Reaktion auf die Corona-Krise. In allen sieben A-Städten blieben die Werte 2020 konstant. Das höchste Niveau kann mit 330 €/qm nach wie vor in München und Berlin beobachtet werden.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN IM EINZELHANDEL IN DEN A-STÄDTEN

in €/qm	2020	2019
Berlin	330	330
Düsseldorf	290	290
Frankfurt am Main	310	310
Hamburg	280	280
Köln	250	250
München	360	360
Stuttgart	270	270

Quelle: JLL

Die Neuvertragsmieten für Einzelhandelsimmobilien gaben laut vdpResearch 2020 hingegen weiter nach. Der Indexwert lag im vierten Quartal 2020 um 1,4 %-punkte niedriger als im Vorjahresquartal. Für das Gesamtjahr 2020 verzeichnet der Indexwert eine Verringerung um 1,8 %-punkte – das zweite Jahr mit sinkenden Mieten in Folge. Die Dynamik des Rückgangs hat sich im Vergleich zum Vorjahr, als das Minus 0,3 %-punkte betrug, deutlich erhöht.

INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER NEUVERTRAGSMIETEN FÜR EINZELHANDELSIMMOBILIEN IN DEUTSCHLAND



Quelle: vdpResearch (Index: 2010 = 100)

Entgegen der vergangenen Jahre zeigen die Spitzenrenditen für innerstädtische Geschäftshäuser erste Aufwärtstendenzen. So verzeichnen Düsseldorf, Köln und Stuttgart jeweils einen Anstieg um 0,1 %-punkte, während die Spitzenrenditen in Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und München 2020 konstant geblieben sind.

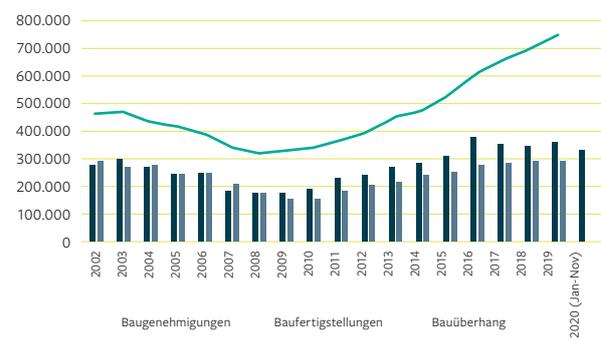
Laut COMFORT haben die Spitzenmieten im Einzelhandel in 1A-Lagen in Augsburg trotz steigendem Umsatz nachgegeben. In der Größenklasse von 80 bis 120 qm Fläche sank die Spitzenmiete von 65 auf 55 €/qm und in der Größenklasse von 300 bis 500 qm von 35 auf 30 €/qm. Dennoch ist Augsburg ein attraktiver Einzelhandelsstandort. Dies verdeutlicht der COMFORT High Streets Report, der die Stadt auf Rang 18 der attraktivsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands führt.

Wohnimmobilienmarkt

Die Bauaktivität in Deutschland nimmt weiter Fahrt auf. Laut Statistischem Bundesamt wurden 2019 insgesamt 293.002 neue Wohnungen errichtet und damit die höchste Fertigstellungszahl seit 2001 erreicht. Die Zahl der Baugenehmigungen bleibt ebenfalls auf einem hohen Niveau: 360.493 Genehmigungen wurden 2019 erteilt. Für den Zeitraum von Januar bis November 2020 waren es 332.574 Baugenehmigungen. Es ist davon auszugehen, dass die anhaltenden Engpässe in der Bauindustrie, die durch unterbrochene Lieferketten und temporäre Baustellenschließungen aufgrund des Coronavirus noch weiter verstärkt wurden, weiterhin zu einem Anstieg des Bauüberhangs führen – Wohnungen, für die zwar eine Baugenehmigung erteilt wurde, die jedoch noch nicht als fertiggestellt gemeldet sind. 2019 betrug der Bauüberhang 740.400 Wohnungen.

Wohnimmobilien haben sich im Laufe der Corona-Krise als stabile Assetklasse erwiesen und avancieren zum sicheren Hafen für Investoren. Ca. 25,2 Mrd. € flossen 2020 in diese Nutzungsart – rund 3 Mrd. € mehr als 2019 und damit erstmals mehr als in Büroimmobilien (24,5 Mrd. €).

ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN, -FERTIGSTELLUNGEN UND DES BAUÜBERHANGS IN DEUTSCHLAND

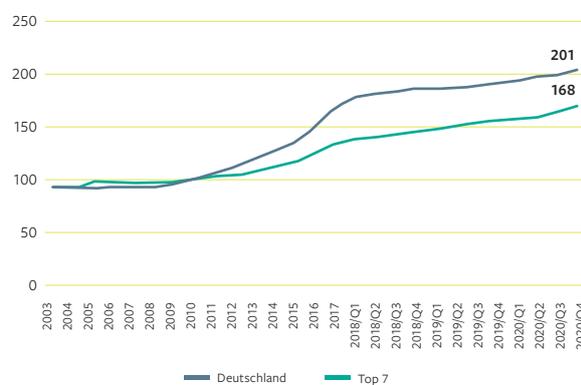


Quelle: Statistisches Bundesamt (Genesis)

Laut CBRE-empirica-Leerstandsindex 2020 stagniert der Leerstand von Geschosswohnungen erstmals nach zwölf Jahren rückläufiger Entwicklung und verharrt bundesweit bei seinem Rekordtiefstand von 2,8%. Große Unterschiede ergeben sich zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen. In letzteren erhöhte sich der Leerstand auf durchschnittlich 8,6%, wohingegen erstere einen mittlerweile 13 Jahre anhaltenden Rückgang verzeichnen auf nunmehr 1,9%. Der niedrigste Leerstand ist mit jeweils 0,2% in München und Frankfurt am Main vorzufinden. Ein besonders starkes Absinken der Leerstandsquote seit 2014 verzeichnet Leipzig. Der Wert in der sächsischen Großstadt sank hier um 3,2%-punkte auf 2,8% und halbierte sich damit praktisch.

Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum haben sich gemäß vdpResearch 2020 etwas dynamischer erhöht als noch im Jahr 2019. Der Indexwert für die sieben A-Städte stieg zum vierten Quartal 2020 um 10,8%-punkte gegenüber dem Vorjahresquartal auf 201,4. Damit haben sich die Preise seit 2010 mehr als verdoppelt. Deutschland verzeichnet ein Plus von 13,2%-punkten auf 168,0.

INDEXIERTE ENTWICKLUNG DER PREISE FÜR SELBST GENUTZTES WOHN EIGENTUM IN DEUTSCHLAND UND DEN A-STÄDTEN

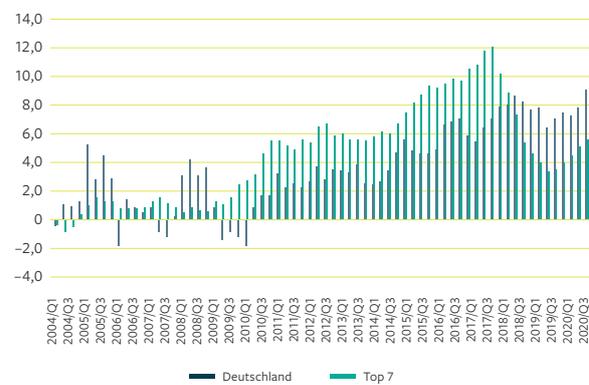


Quelle: vdpResearch (Index 2010 = 100)

Bereits seit dem dritten Quartal 2018 übersteigt das Preiswachstum in ganz Deutschland jenes der A-Städte. Grund dafür ist das hohe Preisniveau, das keine großen Preissprünge mehr zulässt. Dennoch hat die Wachstumsdynamik wieder Fahrt aufgenommen – trotz des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes aufgrund der Einschränkungen zur Eindämmung des Coronavirus. Den größten Sprung machte Hamburg mit einem Zuwachs um 13,1%-punkte auf einen Indexwert von 189,7, gefolgt von München mit einem Anstieg um 12,4%-punkte auf 213,5. Die stärkste Preisentwicklung seit 2010 hat in Berlin stattgefunden. Die Bundeshauptstadt erreichte im vierten Quartal 2020 einen Indexwert von 229,5.

Wesentlich weniger dynamisch haben sich die Neuvertragsmieten entwickelt. Der Indexwert in Deutschland stieg im vierten Quartal 2020 auf 145,9 und lag damit 4,1%-punkte über dem Vorjahreswert. Etwas weniger stark haben sich die Mieten in den A-Städten erhöht. Der Zuwachs betrug 2,7%-punkte auf einen Indexwert von 167,1. Die stärkste Performance zeigten die Mieten in Hamburg mit einem Plus von 6,2%-punkten, gefolgt von Köln mit 4,7%-punkten. Unter den sieben A-Städten konnte einzig Berlin kein Wachstum vorweisen, was zum großen Teil auf die Einführung des Mietendeckels im Februar 2020 zurückzuführen ist.

JÄHRLICHE PREISÄNDERUNG FÜR SELBST GENUTZTES WOHN EIGENTUM IN DEUTSCHLAND UND DEN A-STÄDTEN (ENTWICKLUNG GEGENÜBER DEM VORJAHRESQUARTAL IN %)



Quelle: vdpResearch

Laut Prognosemodell des iw Köln werden von 2021 bis 2025 jährlich gut 260.000 neue Wohnungen deutschlandweit benötigt. Die Zahl der Baufertigstellungen hat in den vergangenen Jahren zwar deutlich zugenommen, dennoch konnte der vom iw für den Zeitraum 2016 bis 2020 kalkulierte Bedarf von jährlich 341.700 bei weitem nicht erreicht werden. Allein zwischen 2016 und 2019 hat sich ein rechnerisches Defizit von gut 225.000 benötigten Wohnungen aufgebaut. Für die sieben A-Städte beträgt das Defizit rund 72.000 Wohnungen. Hamburg weist mit 84% Bedarfsdeckung die höchste Erfolgsquote auf. Dagegen wurden in Stuttgart lediglich 52% der benötigten Wohnungen fertiggestellt.

In den weiteren GATEWAY-Fokusstädten Leipzig und Augsburg liegt der Abdeckungsgrad des Neubaubedarfs ebenfalls äußerst niedrig. Mit 8.060 Fertigstellungen zwischen 2016 und 2019 ist in Leipzig weniger als die Hälfte des prognostizierten Bedarfs an Wohnungen errichtet worden (48%). In Augsburg liegt die Quote mit 64% etwas besser. Jedoch fehlen auch in der Stadt am Lech über 2.500 Wohnungen.

Neben dem klassischen Wohnungsmarkt hat sich in den vergangenen Jahren eine neue Assetklasse aus ihrem Nischendasein begeben: das gewerbliche Wohnen. Serviced Apartments, Studentenapartments, Co-Living-Projekte und Mikroapartments werden in dieser Kategorie subsumiert. Die Projekte variieren in der Ausstattung, dem Service-Angebot, der Aufenthaltsdauer und der Zielgruppe. Das Investitionsvolumen in diese noch junge Assetklasse startete 2010 bei 27,5 Mio. € und erreichte 2017 den vorläufigen Höchststand von 1,97 Mrd. €. Die Corona-Pandemie hat der Entwicklung des Segments einen zwischenzeitlichen Dämpfer versetzt. Weniger ausländische Studierende sowie Reisebeschränkungen für Projektmitarbeiter und Expatriates haben zu einem Nachfragerückgang geführt.

ENTWICKLUNG DES TRANSAKTIONSVOLUMENS IM SEGMENT „GEWERBLICHES WOHNEN“ (IN MIO. €)



Quelle: Savills

2.2.5 WETTBEWERBSSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

GATEWAY stand im Wirtschaftsjahr 2020 aufgrund ihrer vielfältigen Geschäftsaktivitäten in den einzelnen Märkten und Assetklassen im Wettbewerb mit lokalen, mittelständischen Immobilienentwicklern, städtischen und kommunalen Unternehmen sowie börsennotierten Immobilienkonzernen. 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. So hat beispielsweise der DAX-Konzern Vonovia SE nach dem Erwerb des Wohnungsentwicklers BUWOG im Jahr 2018 im April 2020 die Übernahme des Developers Bien-Ries aus Hanau vollzogen. Kurz davor, im März 2020, gab Deutschlands zweitgrößter Wohnungskonzern, die Deutsche Wohnen, bekannt, ihre Neubauparte mit dem Münchner Projektentwickler ISARIA zu verstärken. Des Weiteren hat Ado Properties nach der Übernahme des Konkurrenten Adler Real Estate auch die Übernahme des Projektentwicklers Consus Real Estate im Juni 2020 in die Wege geleitet.

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit in erster Linie nicht mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen oder LEG, die neben ihren

Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen und in erster Linie keine Tätigkeit im Bereich Büroentwicklung aufweisen. 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 AG mit einer Marktkapitalisierung von rund 987 Mio. € zum 31. Dezember 2020 zu nennen.

Zudem gibt es mehrere kleinere börsennotierte Projektentwicklungsgesellschaften wie die im regulierten Markt (General Standard) der Frankfurter Wertpapierbörse notierte Eymaxx Real Estate AG, die allerdings zum Jahresende 2020 nur eine Marktkapitalisierung von rund 34 Mio. € aufwies. Beide Gesellschaften haben sich stark auf Wohnimmobilien fokussiert. Ebenso erwähnenswert ist die in Österreich notierte, aber stark in Deutschland vertretene und in der Büroentwicklung aktive UBM Development AG mit einer Marktkapitalisierung zum Jahresende 2020 von rund 287,7 Mio. €.

GATEWAY liegt hier mit einer Marktkapitalisierung von mehr als 556 Mio. € zum 31. Dezember 2020 mit im Spitzenfeld der börsennotierten Developer. Nach Ausbruch der Corona-Pandemie in Deutschland im Frühjahr 2020 und den negativen Auswirkungen dieser Entwicklung auf die Aktienmärkte kam es bei den genannten börsennotierten Development-Unternehmen zu starken Kursverlusten und somit auch zu einer deutlichen Reduktion der jeweiligen Marktkapitalisierung, von der auch GATEWAY betroffen war.

Mit dem Verkauf von Development Partner gibt GATEWAY die Aktivitäten im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung auf und konzentriert sich zukünftig auf Wohnimmobilien. Damit werden vom Geschäftsjahr 2021 an Gesellschaften wie die UBM Development AG wegen ihrer Fokussierung auf Büroprojektentwicklungen nicht mehr zu den Wettbewerbern von GATEWAY zählen, wohingegen große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden können.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2020 war durch den Ausbruch und Verlauf der COVID-19-Pandemie bestimmt. Dennoch konnte GATEWAY die Gesamtjahresprognose auf Konzernebene für das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich erfüllen. Es wurden ein Entwicklungsprojekt in Augsburg, eine Projektentwicklung in Berlin sowie ein Portfolio mit deutschlandweitem Projektentwicklungspotenzial, überwiegend im Frankfurter Raum, geclosed. Eine weitere Projektentwicklung in Düsseldorf wurde als Forward Sale veräußert. Zur Umsetzung der positiven Wachstumsstrategie hatte GATEWAY Anfang Juli 2020 eine weitere Anleihetranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben.

Darüber hinaus wurde im Geschäftsjahr 2020 die Unternehmensstrategie erweitert. Das Unternehmen wird über seine Tochterunternehmen vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien anstreben und diese auch langfristig halten und bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen zu erzielen (build-to-hold).

Infolge dieser geänderten Unternehmensstrategie wurden mit Vertrag vom 03. Februar 2021 die Anteile an der Development Partner AG und somit das Segment „Gewerbeimmobilien“ verkauft. Die Aufgabe dieses Segments führte zu einer Abwertung des Beteiligungsansatzes i.H.v. 407,2 Mio. €. Wir verweisen diesbezüglich auf die Ausführungen im Anhang zu den Abschreibungen auf Finanzanlagen sowie den Ereignissen nach dem Bilanzstichtag.

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. €	2020	2019	Ergebnis- änderung
Betriebsergebnis			
Umsatzerlöse	0,9	0,1	0,8
Aktivierte Eigenleistungen	0,1	0,0	0,1
Sonstige betriebliche Erträge	0,2	40,8	-40,6
Materialaufwand	-0,6	0,0	-0,6
Personalaufwand	-2,6	-1,9	-0,7
Abschreibungen	-1,8	-0,1	-1,7
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4,6	-10,9	6,3
	-8,4	28,0	-36,4
Finanzergebnis			
Beteiligungserträge	17,1	72,4	-55,3
Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6,6	13,2	-6,6
Abschreibungen auf Finanzanlagen	-407,2	0	-407,2
Zinserträge	11,2	5,7	5,6
Zinsaufwendungen	-6,3	-3,1	-3,2
	-378,5	88,2	-466,7
Unternehmensergebnis			
Betriebsergebnis	-8,4	28,0	-36,4
Finanzergebnis	-378,5	88,2	-466,7
Jahresergebnis	-386,9	116,2	-503,1

Die Umsatzerlöse betreffen mit 0,9 Mio. € (Vj. 0,1 Mio. €) im Wesentlichen konzerninterne Umlagen für Konzernunternehmen. Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr resultiert aus weiterbelasteten Dienstleistungen der Gesellschaft an verbundene Unternehmen.

Im Zuge einer Software-Implementierung wurden Personalaufwendungen in Höhe von 0,1 Mio. € über die aktivierten Eigenleistungen im Posten immaterielle Vermögensgegenstände bilanziert.

Der deutliche Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge um 40,6 Mio. € auf 0,2 Mio. € resultiert aus den im Vorjahr erzielten Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen in Höhe von 39,4 Mio. € sowie Erträgen aus Kostenablastungen im Zusammenhang mit dem Börsengang und der Umplatzierung von Aktien der Hauptaktionärin (1,3 Mio. €). In der Berichtsperiode sind in dem Posten vor allem Auflösungen von Rückstellungen enthalten.

Die Personalaufwendungen haben sich im Wesentlichen durch Neueinstellungen um -0,7 Mio. € auf -2,6 Mio. € erhöht.

Zusätzlich ergaben sich aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung eine Wertberichtigung von sonstigen Forderungen in Höhe von -1,7 Mio. €. Infolgedessen erhöhten sich die Abschreibungen deutlich von -0,1 Mio. € auf -1,8 Mio. €.

In der Berichtsperiode konnten die sonstigen betrieblichen Aufwendungen deutlich von -10,9 Mio. € um 6,3 Mio. € auf -4,6 Mio. € reduziert werden. Im Vorjahr wirkten sich vor allem Sondereffekte in Höhe von -2,7 Mio. € (-0,5 Mio. € Veräußerungskosten für Finanzanlagen sowie -2,1 Mio. € Transaktionskosten für den Börsengang und die Neu- bzw. Umplatzierung von Aktien) negativ aus. Außerdem fielen im Vorjahr erhöhte Verwaltungs-, Rechts- und Beratungskosten sowie Abschluss- und Prüfungskosten, insbesondere im Zusammenhang mit dem Börsengang an.

Das Betriebsergebnis beläuft sich auf -8,4 Mio. €, nach 28,0 Mio. € im Vorjahr. Der deutliche Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus den im Vorjahr erzielten Gewinnen aus der Veräußerung von Anteilen an verbundenen Unternehmen und Beteiligungen. Gegenläufig entwickelten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, bei denen die Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten deutlich gesenkt werden konnten.

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres betrug -378,5 Mio. € (Vj. 88,2 Mio. €). Der starke Rückgang gegenüber dem Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus der Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes der Development Partner AG. Aufgrund der im Nachtragsbericht näher erläuterten Veräußerung der Anteile an der Tochtergesellschaft Development Partner AG im Februar 2021 wurde der Beteiligungsansatz mit einem Buchwert von 501,9 Mio. € auf den vereinbarten Kaufpreis in Höhe von 94,7 Mio. € um -407,2 Mio. € ergebniswirksam wertberichtigt.

Außerdem wirkten sich vor allem niedrigere Beteiligungserträge aus einem Tochterunternehmen von 17,1 Mio. € (Vj. 72,4 Mio. €) sowie verminderten Erträgen aus der Gewinnabführung mit der Development Partner AG in Höhe von 6,6 Mio. € (Vj. 13,2 Mio. €) negativ aus. Die Zinserträge haben sich hingegen gegenüber dem Vorjahr im Zusammenhang mit dem gestiegenen Umfang der Darlehensforderungen gegen verbundene Unternehmen für Projekt- und Immobilienfinanzierungen erhöht. Durch den Abschluss einer Finanzierung und die Ziehung einer weiteren Anleihen-Tranche haben sich die Zinsaufwendungen in der Berichtsperiode um –3,2 Mio. € erhöht.

Das Ergebnis nach Ertragsteuern beläuft sich auf –386,9 Mio. € und damit 503,1 Mio. € niedriger als das Vorjahresergebnis (116,2 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

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

in Mio. €	2020	2019	Änderung
Vermögen			
Immaterielle Vermögensgegenstände	0,3	0	0,3
Sachanlagen	0,1	0,1	0
Finanzanlagen	111,9	518,6	-406,7
Mittel- und langfristig gebundenes Vermögen	112,3	518,7	-406,4
Forderungen im Verbundbereich	328,1	139,9	188,2
Liquide Mittel	7,8	164,8	-157,0
Übrige Aktiva	16,4	8,6	7,8
Kurzfristig gebundenes Vermögen	352,3	313,3	39,0
	464,6	832,0	-367,4
Kapital			
Grundkapital	186,8	186,8	0
Rücklagen	38,0	404,3	-366,3
Bilanzgewinn	40,0	116,7	-76,7
Eigenkapital	264,8	707,8	-443,0
Anleihen	100,0	73,8	-26,2
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42,4	0	-42,4
Mittel- und langfristiges Fremdkapital	142,4	73,8	-68,6
Verbindlichkeiten aus LuL	0,5	0,3	0,2
Verbindlichkeiten im Verbundbereich	5,7	18,7	-13,0
Rückstellungen	1,5	2,1	-0,6
Übrige Passiva	49,6	29,3	-20,3
Kurzfristiges Fremdkapital	57,4	50,4	-7,0
	464,6	832,0	-367,4

Die Bilanzsumme der GATEWAY hat sich zum 31. Dezember 2020 um 367,4 Mio. € bzw. 44,2% auf 464,6 Mio. € reduziert. Auf der Aktivseite ist der Rückgang weitestgehend auf die deutliche Verminderung der Finanzanlagen infolge der unter der Ertragslage beschriebenen Wertberichtigung des Beteiligungsansatzes an der Development Partner AG um 407,2 Mio. € zurückzuführen.

Das kurzfristig gebundene Vermögen erhöhte sich hingegen um insgesamt 39,0 Mio. € auf 352,3 Mio. €. Der Anstieg resultiert aus der Gewährung von Darlehen an verbundene Projektimmobilien-gesellschaften. Entsprechend erhöhten sich die Forderungen im Verbundbereich um 188,2 Mio. €. Gleichzeitig gingen die liquiden Mittel um 157,0 Mio. € auf 7,8 Mio. € zurück. Bezüglich der Ursachen verweisen wir auf die Ausführungen in der Finanzlage unter 3.3.

Im Berichtsjahr gewährte die Gesellschaft ein Darlehen in Höhe von 8,2 Mio. € an ein Beteiligungsunternehmen, was zu einem Anstieg der übrigen Aktiva führte.

Das Eigenkapital reduzierte sich um 443,0 Mio. € auf 264,8 Mio. € aufgrund des Jahresfehlbetrages (-386,9 Mio. €) und der ausgezahlten Dividende (56,0 Mio. €). Die Eigenkapitalquote der GATEWAY ging von 85,0% im Vorjahr auf 57,0% zurück.

Das mittel- und langfristige Fremdkapital beinhaltet die Anleihen, die sich durch den Abruf der 6. Tranche um 26,2 Mio. € auf 100,0 Mio. € erhöhten. Außerdem wurde ein Kreditvertrag für eine Projektfinanzierung abgeschlossen und Verbindlichkeiten in Höhe von 42,4 Mio. € bilanziert. Die Finanzierung betrifft Projekte von Tochtergesellschaften und wurde an diese weitergereicht.

Das kurzfristige Fremdkapital erhöhte sich um 6,9 Mio. €, was zu 13,0 Mio. € auf Rückzahlungen von Verbindlichkeiten im Verbundbereich zurückzuführen ist. Gegenläufig entwickelten sich die übrigen Passiva, die infolge einer Darlehensgewährung für einen Projektankauf in Höhe von 48,2 Mio. € gestiegen sind. Das Darlehen wurde ebenfalls an das verbundene Unternehmen weitergereicht. Gleichzeitig wurden Darlehen in Höhe von 35,9 Mio. € getilgt.

2.4.3 FINANZLAGE

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

in Mio. €	2020	2019	Änderung
Jahresüberschuss(-fehlbetrag)	-386,9	116,2	-503,1
Zunahme (-Abnahme) der Rückstellungen	-0,7	0,9	-1,6
Gewinne (-Verluste) aus dem Abgang bzw. Abschreibung von Sach- und Finanzanlagevermögen	408,1	-39,4	447,5
Zunahme der Forderungen im Verbundbereich	-165,2	-59,7	-105,5
Zunahme der übrigen Aktiva	0,3	-6,5	6,8
Abnahme der Verbindlichkeiten im Verbundbereich	-3,1	-62,1	59,0
Abnahme der sonstigen Passiva	-1,6	-2,7	1,1
Gezahlte/erstattete Ertragssteuern	0	-1,5	1,5
Beteiligungserträge- und abgeführte Gewinne	-23,7	-85,6	61,9
Zinserträge/ Zinsaufwendungen	3,7	9,1	-5,4
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-169,1	-131,3	-37,8
Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	-1,4	130,0	131,4
Auszahlungen für Investitionen in das Anlagevermögen	-0,2	0	-0,2
Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	-8,2	-8,9	0,7
Erhaltene Dividenden	0	8,4	-8,4
Erhaltene Zinsen	0	6,5	-6,5
Cashflow aus Investitionstätigkeit	-9,8	135,9	-145,8
Einzahlungen aus Eigenkapitalzuführungen	0	67,9	-67,9
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von Finanzkrediten	116,8	170,6	-53,8
Auszahlungen aus Tilgung von Anleihen/Finanzkrediten	-35,9	-80,0	44,1
Gezahlte Zinsen	-3,1	-4,5	1,4
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter	-56,0	-18,7	-37,3
Cashflow aus Finanzierungstätigkeit	21,8	135,3	-113,5
Zahlungswirksame Veränderung des Finanzmittelfonds	-157,0	139,9	-296,9
Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	164,8	24,9	139,9
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	7,8	164,8	-157,0

Die Kapitalflussrechnung zeigt eine Abnahme der liquiden Mittel um 157,0 Mio. € auf 7,8 Mio. €.

Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit fällt mit -169,1 Mio. € (Vj. -131,3) negativ aus und führt im Wesentlichen zu dem deutlichen Rückgang der liquiden Mittel.

Im Bereich der laufenden Geschäftstätigkeit resultieren die wesentlichen Zahlungsmittelabflüsse aus dem Cashmanagement im Verbundbereich in Höhe von -165,2 Mio. €. Demgegenüber konnte aus dem laufenden Ergebnis nur 3,3 Mio. € beigesteuert werden (Jahresüberschuss nach Eliminierung der Gewinne aus dem Abgang von Finanzanlagen, Beteiligungserträgen, abgeführten Gewinnen und dem Zinsergebnis).

Im Bereich der Investitionstätigkeit ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse durch die Darlehensgewährung im Zusammenhang mit einem Anteilskaufvertrag in Höhe von -8,2 Mio. €. Im Vorjahr konnten noch Zahlungsmittelzuflüsse aus der Veräußerung von Finanzanlagen (130,0 Mio. €) erzielt werden.

Im Bereich der Finanzierungstätigkeit ergaben sich die wesentlichen Zahlungsmittelzuflüsse vor allem aus der Aufnahme von Finanzkrediten und Anleihen (116,8 Mio. €). Weiterhin ergaben sich Zahlungsmittelabflüsse aus der Tilgung von Finanzkrediten (35,9 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien in Höhe von insgesamt 7,2 Mio. € eingegangen. 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.

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. Seit dem Beginn des Berichtsjahres erfüllt es zudem 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 adj.)
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 branchenspezifischen 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 im letzten Jahr 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 des GATEWAY-Konzerns auswirken können, wobei zwischen immobilien-spezifischen 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

Transaktionsrisiko

Für GATEWAY als deutschlandweit tätigen Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien mit der zukünftigen Fokussierung auf das Development von Wohnimmobilien in den Top-7-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 der aktuellen Corona-Pandemie 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 vermei-

den bzw. zu minimieren, hat GATEWAY interne Regeln für die Durchführung von Due-Diligence-Prüfungen im Zuge von Immobilienakquisitionen sowie detaillierte Ankaufskriterien festgelegt und wird von einem erfahrenen Management geleitet, das in einem engen Austausch mit anderen Marktteilnehmern wie Bewertern, Maklern etc. steht. Bezüglich der Transaktionsrisiken geht der Vorstand derzeit allgemein von einer unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus, wobei die Entwicklungen durch die Corona-Pandemie noch nicht vollständig abschließend eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu nicht wesentlichen bis geringen finanziellen Auswirkungen für den Konzern führen.

Mietausfallrisiko

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.

Vermietungsrisiko

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 unwahrscheinlich und die potenzielle Schadenshöhe als nicht wesentlich. 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. 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 Eintrittswahrscheinlichkeit wird bei einem mittleren finanziellen Risiko daher durch den Vorstand als unwahrscheinlich eingeschätzt.

Projektentwicklungsrisiko

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 Corona-Pandemie wäre es zudem möglich, dass Banken und andere Finanzierungspartner aufgrund von internen Risikoneubewertungen und Anpassungen ihrer Finanzierungspolitik 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 Corona-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 unwahrscheinlich eingeschätzt und er sieht unter Berücksichtigung der von GATEWAY gesetzten Maßnahmen keine wesentlichen finanziellen Auswirkungen.

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 dieser kontinuierlichen Überwachung und Steuerung der Liquiditätssituation sieht der Vorstand unter Berücksichtigung von Gegenmaßnahmen Liquiditätsrisiken als unwahrscheinlich an und bewertet die finanziellen Auswirkungen somit als nicht wesentlich.

Steuerrisiko

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

Risiken aus Veröffentlichungspflichten und Insiderverboten

Aufgrund ihrer Kapitalmarktorientierung unterliegt GATEWAY gesteigerten Publikationspflichten und den Regularien zu Insiderverboten. Verletzung von Publikationspflichten und Insiderverboten können zu erheblichen Sanktionen der Aufsichtsbehörden führen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit wird vom Vorstand aktuell als unwahrscheinlich bewertet; im Falle ihres Eintretens könnten derartige Risiken nach Gegenmaßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen auf den Konzern haben.

Gesetzgebungsrisiko

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. In diesem Fall rechnet der Vorstand mit geringen Auswirkungen auf die finanzielle Situation des Konzerns, die Eintrittswahrscheinlichkeit wird jedoch derzeit als möglich bewertet. Ein spezifisches Gesetzgebungsrisiko besteht aktuell in Berlin, wo das Abgeordnetenhaus nach einer breiten öffentlichen Debatte um bezahlbares Wohnen und steigende Mieten ein durch den rot-rot-grünen Senat initiiertes Berliner Mietengesetz verabschiedet hat, das eine Deckelung der Mieten und somit einen Mieterhöhungstopp für fünf Jahre vorsieht. Der Wohnungsneubau ist bislang von

dem „Berliner Mietendeckel“ ausgenommen. Die soziodemografischen Entwicklungen, die starke Wachstumsdynamik und der anhaltende Flächenbedarf bei zu geringer Neubauleistung und geringen Leerstandsahlen im Bestand (siehe Marktkapitel) geben dem GATEWAY-Vorstand aktuell keinen Anlass, seine Investitionsentscheidungen in Berlin zu überdenken. Im Gegensatz zur Entwicklung von Gewerbeimmobilien nimmt der Anteil von Wohnprojekten in Berlin innerhalb des GATEWAY-Projektportfolios auch keine signifikante Rolle ein, sodass der Vorstand durch die Entwicklungen in Berlin ein unwahrscheinliches Risiko für seine Geschäftstätigkeit sieht und dementsprechend mit nicht wesentlichen finanziellen Auswirkungen rechnet.

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. 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 unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und geringen finanziellen Auswirkungen eventueller Personalrisiken für den Konzern aus.

Prozessrisiko

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.

Prozessrisiken bestehen dabei indirekt außerdem auf Ebene von Tochtergesellschaften. Insgesamt werden die finanziellen Auswirkungen im Falle eines Unterliegens, jedoch als nicht wesentlich bis gering klassifiziert.

Imagerisiko

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 sein Image schädigen und seine geschäftlichen Aktivitäten negativ beeinflussen könnten. Die Eintrittswahrscheinlichkeit eines Image-risikos wird derzeit als unwahrscheinlich 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 Corona-Pandemie und deren noch nicht endgültig absehbaren Auswirkungen als gleichbleibend ein. Die grundsätzlichen Einschätzungen der Entwicklungen in den GATEWAY-Fokusstädten betreffend Bevölkerungsentwicklung, Nachfrageüberhang sowie der Zinsentwicklung haben sich nicht verändert, allerdings können Ausmaß und Auswirkungen der Corona-Pandemie 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 Pan-

demie sowie die zu erwartenden Auswirkungen einer möglichen Wirtschaftskrise. Bedingt durch die Erkenntnisse der Corona-Pandemie beabsichtigt die Gesellschaft, zukünftig vermehrt den Fokus nur noch auf die Entwicklung von Wohnimmobilien zu legen. Nach dem Stichtag 31. Dezember 2020 wurde die strategische Weiterentwicklung hin in Richtung Wohnimmobilien bei GATEWAY weiter vorangetrieben. Am 03. Februar 2021 wurde per Ad-hoc-Mitteilung bekanntgegeben, dass das Unternehmen einen Anteilskaufvertrag über sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie ihre Geschäftsanteile an drei weiteren Projektgesellschaften abgeschlossen hat. Damit kommunizierte GATEWAY, dass die Gesellschaft ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ vollständig aufgibt und sich in Zukunft nur auf den Bereich Wohnimmobilien konzentriert.

3.2.4 CHANCENBERICHT

GATEWAY ist einer der überregional aktiven Entwickler von Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland und fokussiert sich zukünftig auf die Projektentwicklung von Wohnimmobilien bundesweit in den Top-7-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-7-Städte Deutschlands bietet die Chance, dass die Nachfrage nach den Immobilientypen, die GATEWAY in diesen Städten entwickelt, weiter ansteigt. Die sieben größten Städte Deutschlands (Berlin, Hamburg, München, Stuttgart, Frankfurt am Main, Köln, Düsseldorf) weisen nach Angaben ihrer jeweiligen Statistikämter mit einem Wachstum von 6,1% oder etwa 620.000 Personen bis zum Jahr 2030 deutlich höhere Wachstumsprognosen als der Bundesdurchschnitt auf. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den Top-7-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (nähere Ausführungen dazu im Marktkapitel). 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 Marktkennntnis 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 Projektentwickler bietet sich GATEWAY im aktuellen Marktumfeld die Chance, im Gegensatz zu Unternehmen mit größeren Bestandsportfolios nicht von restriktiven Regelungen am

Mietwohnungsmarkt wie dem Berliner Mietendeckel betroffen zu sein, da der Wohnungsneubau davon ausgenommen ist. Im Finanzierungsbereich ergeben sich darüber hinaus Chancen durch die sich zuletzt abzeichnende weitere Verlängerung der Niedrigzinsphase, die weiterhin sehr günstige Fremdfinanzierungsmöglichkeiten erwarten lässt. Als börsennotiertem Unternehmen bieten sich GATEWAY darüber hinaus 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 COVID-19-Pandemie 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 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.

4. PROGNOSEBERICHT

4.1 ZIELERREICHUNG 2020

Im Konzernlagebericht 2019 ging der Vorstand aufgrund des nicht abschätzbaren Ausmaßes und der Auswirkungen der Corona-Pandemie von drei Szenarien mit unterschiedlichen Eintrittswahrscheinlichkeiten aus, je nach Dauer einer weitestgehenden Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens. Die Aussage zur Prognose nahm dabei eine sehr starke Konzernperspektive ein. In einer Ad-Hoc-Meldung vom 28. Oktober 2020 konkretisierte der Vorstand die Prognose und ging für das Geschäftsjahr 2020 von einem EBIT adjusted von mehr als 137 Mio. € und einem Gewinn vor Steuern (EBT) von mehr als 110 Mio. € aus. Mit einem EBIT adjusted von 142 Mio. € und einem Gewinn vor Steuern (EBT) von 117 Mio. € wurde die von GATEWAY konkretisierte Prognose voll erfüllt.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2021

4.2.1 MARKTUMFELD / GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2020 ist die deutsche Wirtschaft bedingt durch die Corona-Pandemie nach einer zehnjährigen Wachstumsphase in eine tiefe Rezession geraten. Das (preisbereinigte) BIP Deutschlands lag laut Statistischem Bundesamt um 5,0 % unter dem Vorjahreswert.

Nachdem im dritten Quartal 2020 ein Plus von 8,5 % verzeichnet worden war, ist das Bruttoinlandsprodukt im vierten Quartal 2020 gegenüber dem Vorquartal lediglich um 0,1 % gewachsen (preis-, kalender- und saisonbereinigt). Damit ist der sichtbare Erholungsprozess nach dem Ende des ersten Lockdowns im Zuge des zweiten Lockdowns weitgehend zum Stillstand gekommen.

Die Verlängerung und Verschärfung der Maßnahmen belasten auch im ersten Quartal 2021 die deutsche Wirtschaft. Ihre weitere Entwicklung hängt nun gemäß Bundesministerium für Wirtschaft und Energie vor allem davon ab, wie schnell das im Winter gestiegene Infektionsgeschehen wieder eingedämmt werden kann. Nur mit einer wirklichen Eindämmung der Corona-Pandemie kann es eine nachhaltige wirtschaftliche Erholung geben. Dies gilt umso mehr, seit sich Mutationen des Coronavirus verbreiten, die ansteckender sind und das Infektionsrisiko erhöhen. Das Bundesministerium für Wirtschaft und Energie prognostiziert in seinem Bericht aus dem Januar 2021 ein BIP-Wachstum von 3,0 % für das laufende Jahr 2021.

Der CBRE Real Estate Market Outlook 2021 geht jedoch aufgrund der umfangreichen fiskalpolitischen Maßnahmen und Konjunkturpakete, einer langfristig ausgelegten, sehr akkommodierenden Geldpolitik der Notenbanken, der angelaufenen Impfkampagnen weltweit, des wieder anziehenden Welthandels sowie des erzielten Handelsabkommens zwischen der EU und dem Vereinigten Königreich davon aus, dass sich die Erholung der Wirtschaft in Deutschland und weltweit nach dem ersten Quartal im weiteren Jahresverlauf 2021 mit einer gesteigerten Dynamik fortsetzen wird. Laut dem Report wird Deutschland seine Widerstandsfähigkeit demonstrieren. CBRE geht davon aus, dass das deutsche BIP 2021 um 3,1 % wachsen und sich 2022 um 5,7 % erholen wird.

Auch das Ifo-Institut rechnet mit einer Erholung der Wirtschaftsleistung im Jahr 2021. Für den Prognosezeitraum wurde angenommen, dass die seit November geltenden Infektionsschutzmaßnahmen unverändert bis März 2021 in Kraft bleiben und danach allmählich gelockert werden. Vor diesem Hintergrund wird das Bruttoinlandsprodukt (preisbereinigt) im Jahr 2021 um voraussichtlich 4,2 % steigen. Im Jahr 2022 setzt sich die Erholung fort, wenngleich das Tempo im Vergleich zum Vorjahr deutlich abnimmt. Im Gesamtjahr dürfte die Wirtschaftsleistung dann um 2,5 % zunehmen. Bei dieser Prognose wurde berücksichtigt, dass die jährlichen Produktionskapazitäten, die im Rahmen der Potenzialschätzung bestimmt werden, als Folge steigender Unternehmensinsolvenzen im kommenden Jahr um etwa 1,4 % oder knapp 50 Mrd. € niedriger liegen als bei der letzten Schätzung vor Ausbruch der Corona-Krise im Dezember 2019.

4.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Das Statistische Bundesamt hat im Juli 2019 eine Prognose zur Bevölkerungsentwicklung in Deutschland herausgegeben, die drei verschiedene Varianten vorstellt. Variante 1 zeigt für die Vorausberechnung der Bevölkerungszahl eine moderate Entwicklung der Geburten und der Lebenserwartung bei niedriger Nettozuwanderung. Die Einwohnerzahl in Deutschland würde gemäß dieser Variante bis zum Jahr 2060 um rund 8,8 Mio. Einwohner, auf einen Stand von circa 74,4 Mio. zurückgehen. Die Variante 2 zeigt eine moderate Entwicklung der Geburtenrate, der Nettozuwanderung und der Lebenserwartung. Dies würde bis zum Jahr 2060 zu einem geringeren Rückgang der Bevölkerung auf knapp 78,2 Mio. Einwohner führen. Variante 3 geht von einer moderaten Entwicklung der Geburtenzahl und der Lebenserwartung bei einer hohen Nettozuwanderung aus. Nach einem gemäßigten Anstieg der Bevölkerung würde die Einwohnerzahl in Deutschland im Jahr 2060 bei etwa 83 Mio. stagnieren.

Bereits im Jahr 2020 war die Bevölkerungszahl in Deutschland gemäß erster Schätzung des Statistischen Bundesamtes erstmalig seit 2011 nicht weiter angestiegen. Gründe hierfür sind die durch die Corona-Pandemie deutlich geringere Zuwanderung und der Anstieg der Sterbefallzahlen.

Legt man anhand dieser Entwicklung die mittlere Prognose (Variante 2) des Statistischen Bundesamtes zugrunde, soll die Bevölkerungszahl bis 2030 auf etwa 83,3 Mio. und damit im Vergleich zu Ende 2020 um rund 100.000 Einwohner oder um etwa 0,1 % ansteigen. Das Wachstum fiel damit deutlich schwächer aus als in den Jahren 2010 bis 2019.

Dabei wird weiterhin von einem überdurchschnittlichen Bevölkerungsanstieg in den Städten ausgegangen. So soll Berlin ausgehend vom Bevölkerungsstand im Jahr 2020 bis 2030 um 4,1 % anwachsen, Leipzig im selben Zeitraum sogar um 6,4 %. Allerdings ist hier zu beachten, dass die Prognosen für 2030 beide vor dem Jahr 2020 und damit vor der Corona-Pandemie erstellt worden sind. Im Jahr 2020 stagnierte die Einwohnerzahl Berlins und auch Leipzig konnte ein – im Vergleich zu den Vorjahren – nur geringes Wachstum von 0,6 % verbuchen.

Auch der Catella Market Tracker Q3 2020 berichtet von einer abgedämpften Urbanisierung durch steigende Miet- und Kaufpreise sowie einer Verbesserung der Infrastruktur im Umland. Gemäß der Studie werden zudem die derzeitigen Entwicklungen der Corona-Pandemie Auswirkungen auf die Sichtweise zur zukünftigen Nutzung des Wohnraumes haben. Urbanes Wohnen, welches sich durch Nähe zu seinen Mitmenschen und eine kleinere durchschnittliche Wohnfläche auszeichnet, könnte zunehmend kritisch gesehen werden. Im Gegensatz dazu könnte das Wohnen am Stadtrand durch größere Wohnflächen und die Nähe zur Natur zukünftig an Attraktivität gewinnen und eine gesteigerte Nachfrage erfahren.

Schon seit Jahren wächst die Zahl der Haushalte in Deutschland merklich stärker als die Bevölkerungszahl. Gemäß Statistischem Bundesamt soll die Zahl der Haushalte bis 2040 in Deutschland auf rund 42,63 Mio. ansteigen und somit zu 2019 ein Plus von etwa 2,7 % verbuchen. Entscheidend hierfür sind vor allem zwei Entwicklungen: Die steigende Lebenserwartung und ein zunehmender Trend zu Einpersonenhaushalten. Bereits heute liegt der Anteil an Einpersonenhaushalten bei mehr als 42 %. Das Statistische Bundesamt rechnet bis 2040 mit einem Anstieg des Anteils an Einpersonenhaushalten auf rund 45 %.

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Auch 2021 werden die Aktivitäten auf dem Büromarkt von der Corona-Pandemie geprägt sein. Die steigende Verfügbarkeit von Impfstoffen, Fortschritte in der medikamentösen Behandlung und das wärmere Wetter lassen eine spürbare Entspannung der Situation und die Aufhebung eines Großteils der Restriktionen spätestens zur Mitte des Jahres erwarten. In der zweiten Jahreshälfte ist deshalb ähnlich wie im dritten Quartal 2020 mit einem beschleunigten Wirtschaftswachstum zu rechnen.

Büroimmobilienmarkt

Für die Büromärkte dürfte eine mögliche Beendigung des Lockdowns zur Mitte des Jahres zu einer Erholung der Vermietungsaktivitäten und der Investitionsaktivitäten führen. Aufgrund des geringen Flächenangebots in den A-Städten wird erwartet, dass das Preisniveau stabil bleibt und die Anfangsrenditen weiter zurückgehen werden. Im Non-Core-Segment, beispielsweise bei Büros in B- und C-Lagen, ist dagegen von Preiskorrekturen und steigenden Renditen auszugehen. Wie bereits während der Krise dürfte sich die Investorenachfrage weiterhin auf Core- und Core-Plus-Immobilien in den großen Büromarktzentren und wertstabilen Regionalzentren konzentrieren, die stabile Cashflows liefern. Etwaige Preisdellen bei Büros jenseits der A-Lagen dürften für etwas weniger risikoaverse Investoren als Gelegenheit für antizyklische Zukäufe wahrgenommen werden.

Wie sich Flächennachfrage und Leerstand langfristig entwickeln werden, ist nur schwer einzuschätzen. Dies hängt davon ab, wie schnell und stark die wirtschaftliche Erholung ausfallen wird und in welchem Umfang die Menschen wieder in die Büros zurückkehren. Sollte sich das räumlich flexible Arbeiten mit einer Vielzahl an Büroangestellten im Homeoffice und in sogenannten Satellitenbüros abseits des Hauptbüros mittelfristig durchsetzen, führte dies dazu, dass sich die Flächenanforderungen der Nutzer ändern und ihre Ansprüche steigen würden. Daraus ergäbe sich ein enormer Umnutzungs- und Umbaubedarf.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Die aufgrund der Corona-Pandemie verordneten Geschäftsschließungen werden 2021 zu weiteren Insolvenzen im Einzelhandel führen. Dabei beschleunigt die Krise Entwicklungen, die sich im stationären Einzelhandel bereits seit mehreren Jahren vollziehen – Stichwort: Digitalisierung und Customer Experience. Insbesondere im Non-Food-Bereich ist deshalb mit größeren strukturellen Marktanpassungen zu rechnen. Umnutzung und Neupositionierung großflächiger, innerstädtischer Immobilien werden in den Fokus von Bestandhaltern und Investoren rücken.

Der Lebensmitteleinzelhandel und lebensmittelgeankerte Handelsimmobilien erweisen sich nach wie vor als krisenresistent. Die Spitzenmieten in innerstädtischen Top-Lagen und Shopping-Centern werden gemäß CBRE Real Estate Market Outlook 2021 im Verlaufe des Jahres wohl stabil bleiben. Ein Anstieg der Spitzenrenditen für erstklassige Objekte an A- und B-Standorten ist wahrscheinlich.

Wohnimmobilienmarkt

Die Wohnungsmärkte konnten sich den Auswirkungen der Corona-Pandemie weitestgehend entziehen. Weder Mieten noch Preise sind in Deutschland eingebrochen. Die Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen sind laut vdp-Index 2020 deutschlandweit sogar stärker gestiegen als im vorangegangenen Jahr. Die Neuvertragsmieten fielen zwar hinter den Vorjahreswert zurück, verzeichnen aber immer noch ein Wachstum um 3,3%. Wohnraum bleibt in vielen Regionen Deutschlands ein knappes Gut.

Die Pandemie hat teilweise zu einem weiteren Bedeutungsgewinn der eigenen vier Wände beigetragen und damit die Nachfrage noch verstärkt. Ein großer Teil der Nachfrage ist jedoch der anhaltenden Niedrigzinsphase zuzuschreiben, einerseits weil somit die Nutzungskosten von Wohneigentum auf ein außerordentlich niedriges Niveau gesenkt werden. Andererseits bewirken die niedrigen Langfristzinsen, dass der Rendite-Spread zwischen Wohnimmobilien und Staatsanleihen zunimmt und erstere nach wie vor zu einer attraktiven Anlageform machen. Vor diesem Hintergrund geht die Postbank von einem anhaltenden Preiswachstum für Wohneigentum bis 2030 aus, insbesondere in den urbanen Zentren und deren Umlandregionen.

Langfristig orientierte institutionelle Investoren haben bereits während der Krise verstärkt in Wohnen investiert. Aufgrund der stabilen Cashflows und der geringen Mietausfallquote wird sich die hohe Nachfrage fortsetzen und den Produktmangel besonders bei Core-Objekten in den großen Ballungsgebieten weiter verschärfen. Die Pandemie hat den bestehenden Suburbanisierungstrend in den deutschen Metropolen weiter verstärkt. Eine hohe Mietdynamik in Kommunen mit Regional- oder S-Bahn-Anschluss bewirkt, dass sich zunehmend auch Regionen außerhalb der engeren Verflechtungsräume der Metropolen für Mietwohnungsbau qualifizieren und dadurch in den Anlegerfokus geraten. Insbesondere Bauland, das sich für Quartiersentwicklungen eignet, wird von Investoren nachgefragt.

Zur voraussichtlich steigenden Nachfrage nach Wohninvestments trägt bei, dass nun auch segmentfremde und internationale institutionelle Investoren auf der Suche nach stabilisierenden Assets für ihre Portfolios in deutsche Wohnimmobilien investieren werden.

Die Kompression der Renditen in den A-Städten wird sich nur leicht fortsetzen. Vielmehr ist zu erwarten, dass sich die Reduktion der Rendite an den Metropolrändern und in Großstädten in zweiter Reihe beschleunigen wird. Es ist zudem von einer anhaltenden Renditekompression auszugehen.

Vor dem Hintergrund sinkender Renditen und der Aufhebung des Lockdowns ist ein Comeback einiger Sonderwohnformen wahrscheinlich. Die Nachfrage durch Geschäftsreisende, Studierende aus dem Ausland und digitale Nomaden wird wieder steigen, wodurch Studenten-, Mikro- und Serviced Apartments wieder in den Fokus einiger Investoren geraten werden.

4.3 AUSBLICK FÜR GATEWAY

Die Prognose für GATEWAY basiert auf einer internen Unternehmensplanung, die die aktuelle Geschäftsentwicklung, mögliche Chancen und Risiken sowie die Ankäufe von zwei Developmentprojekten in Köln und Dresden im Februar 2021 inkludiert. Darüber hinaus werden in die Prognose die wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen und die für Immobilienunternehmen relevanten volkswirtschaftlichen Faktoren mit einbezogen. Die Prognose wurde in Übereinstimmung mit den im Konzernabschluss angewendeten Rechnungslegungsgrundsätzen erstellt. Insofern nehmen die nachfolgenden Aussagen zum Ausblick eine sehr starke Konzernperspektive ein.

Die COVID-19-Pandemie bestimmt unverändert die aktuelle Situation und mit dem neuen Infektionsschutzgesetz und der darin enthaltenen Bundes-Notbremse sind Einflüsse auf das Geschäftsleben weiterhin schwer berechenbar. Das Unternehmen sieht durch die COVID-19-Pandemie weiterhin auch Chancen auf dem Beschaffungsmarkt durch den Erwerb von Immobilien in besonders guten Lagen oder zu besonders guten Konditionen. Der Vorstand der GATEWAY beobachtet aber die wirtschaftlichen Auswirkungen der COVID-19-Pandemie sehr genau und analysiert die aktuellen Gegebenheiten, Risiken und Chancen im Zuge des Risiko- und Chancenmanagement-Systems.

Durch den Verkauf des kompletten Gewerbeimmobilienportfolios verringerte sich Anfang 2021 zunächst das GDV im Vergleich zum Jahresende 2020 (31. Dezember 2020: rd. 5,5 Mrd. €). Durch die beiden erwähnten Ankäufe beträgt das GDV ca. 5,3 Mrd. € und erreicht damit ein ähnliches Niveau wie zum 31. Dezember 2020.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2021 auf Konzernebene ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind der Verkauf des kompletten Gewerbeimmobilienportfolios im ersten Quartal 2021 sowie die zukünftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment Wohnimmobilienentwicklung.

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

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

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

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

Das rechnungslegungsbezogene 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 des Konzerns. Die Geschäftsleitung stellt schriftliche Grundsätze für die Gesamtrisikosteuerung und für bestimmte Bereiche wie z. B. Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko oder Liquiditätssteuerung bereit.

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

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

Hinsichtlich einer Einschätzung der Risiken in Bezug auf die Corona-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.

ZINSÄNDERUNGSRISSIKO

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

AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSGEGENSTÄNDE

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden die betroffenen sonstigen finanziellen Vermögensgegenstände ausgebucht. Wir verweisen auf die Anhangangabe zu den Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten sollten.

Weitere Darlehensforderungen bestehen unter anderem gegenüber verbundene Projektentwicklungsgesellschaften.

Durch den über diese Gesellschaften bestehenden maßgeblichen Einfluss ist es dem Konzern möglich, die Änderung des Kreditrisikos zu überwachen. Die Änderung des Kreditrisikos von Darlehensforderungen gegenüber konzernfremden Dritten wird individuell überwacht und gesteuert.

LAGEBERICHT

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

ZAHLUNGSMITTEL

Die Zahlungsmittel werden bei Banken und Finanzinstituten hinterlegt. Die Gesellschaft nimmt an, dass ihre Zahlungsmittel auf Grundlage der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen.

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. Der Konzern 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 Vermögensgegenständen 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 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 2020 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 2020 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Frau Sandra Ketterer, Rüslikon/Schweiz 12,41 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Norbert Ketterer, Rüslikon/Schweiz insgesamt 66,24 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

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

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

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

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

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§119 Abs. 1 Nr. 5, 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 VORSTANDS 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 Ausgabebetrags 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;

LAGEBERICHT

Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

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

Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates den Inhalt der jeweiligen Aktienrechte, die sonstigen Bedingungen der 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 Ausgabebetrags 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, 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 Aktiengabe 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- bzw. Optionsrecht zum Bezug von auf den Inhaber lautenden Stückaktien der Gesellschaft gewähren bzw. eine Wandlungspflicht bestimmen. Die Ausgabe der neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien aus dem Bedingten Kapital 2019/i darf nur zu einem Wandlungs- bzw. Optionspreis erfolgen, welcher den Vorgaben der von der Hauptversammlung vom 21. August 2019 unter Tagesordnungspunkt 8 beschlossenen Ermächtigung entspricht. Die bedingte Kapitalerhöhung ist nur insoweit durchzuführen, wie von Options- bzw. Wandlungsrechten Gebrauch gemacht wird, wie die zur Wandlung verpflichteten Inhaber bzw. Gläubiger ihre Pflicht zur Wandlung erfüllen oder wie Andienungen von Aktien aufgrund von Ersetzungsbefugnissen der Gesellschaft erfolgen und soweit

nicht eigene Aktien oder neue Aktien aus einer Ausnutzung eines Genehmigten Kapitals zur Bedienung eingesetzt werden. Die neuen auf den Inhaber lautenden Stückaktien nehmen vom Beginn des Geschäftsjahres an, in dem sie durch Ausübung von Options- bzw. Wandlungsrechten oder durch die Erfüllung von Wandlungspflichten oder die Ausübung von Andienungsrechten entstehen, am Gewinn teil. Der Vorstand wird ermächtigt, mit Zustimmung des Aufsichtsrates die weiteren Einzelheiten der Durchführung der bedingten Kapitalerhöhung festzusetzen.

BEFUGNISSE ZUM ERWERB EIGENER AKTIEN

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

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

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.

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

8. VERGÜTUNGSBERICHT

VERGÜTUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

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. Dieser Vorgabe ist der Aufsichtsrat am 28. Oktober 2020 durch Erlass eines entsprechenden Vergütungssystems nachgekommen und wird dieses der ordentlichen Hauptversammlung im Jahr 2021 zur Genehmigung vorlegen. Die im Berichtsjahr 2020 gewährten und geschuldeten Vorstandsvergütungen stehen mit dem am 28. Oktober 2020 beschlossenen Vergütungssystem im Einklang.

VORSTANDSVERGÜTUNG

Erfolgsunabhängige Komponenten

1. **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.
2. **Sonstige Vergütungen**
 - a) Mitglieder des Vorstandes erhalten einen monatlichen Zuschuss in Höhe der Hälfte der Beiträge zu einer angemessenen Kranken- und Pflegeversicherung. Der Zuschuss ist begrenzt auf die Hälfte des allgemeinen Beitragssatzes der gesetzlichen Kranken- und Pflegeversicherung.
 - b) Anstelle von Versorgungsleistungen erhalten Mitglieder des Vorstandes monatliche Zahlungen, die in ihrer Höhe dem von einem Arbeitgeber nach der jeweiligen gesetzlichen Beitragsbemessungsgrenze geschuldeten Höchstbetrag (Arbeitgeberanteil) zur Rentenversicherung entsprechen.
 - c) Zur Abgeltung von dienstlich veranlassten Fahrten mit dem eigenen PKW erhalten Mitglieder des Vorstandes eine fixe monatliche Pauschale.

Erfolgsabhängige Komponenten

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, was vorliegend

nicht der Fall ist. Die Mitglieder des Vorstandes haben für das Berichtsjahr somit ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungen erhalten und auch nur auf solche einen vertraglichen Anspruch.

Zusammengefasst stellen sich die gewährten Zuwendungen, die den geschuldeten Zuwendungen entsprechen, wie folgt dar:

Gewährte Zuwendungen in Tsd. €	Manfred Hillenbrand, Vorstand (CEO) Erstmalige Bestellung: 2016				Tobias Meibom, Vorstand (CFO) Erstmalige Bestellung: 2011			
	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)	2019	2020	2020 (Min)	2020 (Max)
Festvergütung	480	480	480	480	480	480	480	480
Nebenleistung	31	31	31	31	33	32	32	32
Summe	511	511	511	511	513	512	512	512
Versorgungsaufwand	7	7	7	7	7	7	7	7
Gesamtvergütung	518	518	518	518	520	519	519	519

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

In Bezug auf die Vergütung des Aufsichtsrates wurde bereits auf der ordentlichen Hauptversammlung der Gesellschaft am 21. August 2019 folgendes Vergütungssystem beschlossen: Jedes Mitglied des Aufsichtsrates erhält 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. Somit stellt sich die gewährte (=geschuldete) Vergütung des Aufsichtsrates im Jahr 2020 wie folgt dar:

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2020 in Tsd. €	Vergütung 2019 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2020–31.12.2020	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2020–31.12.2020	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2020–31.12.2020	20	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2020–31.12.2020	20	rund 7,2 (anteilig)
Marcellino Graf von und zu Hoensbroech	01.01.2020–30.04.2020	rund 6,66 (anteilig)	rund 7,2 (anteilig)
Leonhard Fischer	21.12.2020–31.12.2020	rund 0,6 (anteilig)	0

9. 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 der SN Beteiligungen Holding AG und Herrn Norbert Ketterer sowie mit diesen verbundenen Unternehmen wurden weder getroffen noch unterlassen.

Berlin, den 27. April 2021

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

JAHRESABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

BILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

in €	31.12.2020	31.12.2019
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände		
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	266.871,00	0,00
II. Sachanlagen		
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	83.366,00	100.785,00
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	100.016.223,50	507.235.956,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.868.895,78	11.303.895,78
3. Beteiligungen	42.443,52	42.446,52
	112.277.799,80	518.683.083,50
B. Umlaufvermögen		
I. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	326.808.787,23	138.695.746,70
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.291.944,36	1.191.944,38
3. Sonstige Vermögensgegenstände	15.805.204,18	8.017.721,94
II. Kassenbestand, Guthaben bei Kreditinstituten	7.800.210,84	164.848.115,28
	351.706.146,61	312.753.528,30
C. Rechnungsabgrenzungsposten	619.151,39	597.585,65
	464.603.097,80	832.034.197,45

PASSIVA

in €	31.12.2020	31.12.2019
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	186.764.040,00	186.764.040,00
II. Kapitalrücklage	37.020.315,30	403.346.994,40
III. Gewinnrücklagen	1.008.232,11	1.008.232,11
IV. Bilanzgewinn	40.000.000,00	116.650.321,65
	264.792.587,41	707.769.588,16
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	47.863,00	0,00
2. Sonstige Rückstellungen	1.506.233,76	2.162.849,00
	1.554.096,76	2.162.849,00
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	100.000.000,00	73.810.000,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.400.000,00	12,51
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	539.369,25	274.999,11
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	5.734.590,84	18.721.764,62
5. Sonstige Verbindlichkeiten	49.509.866,51	29.294.057,58
davon aus Steuern 64.981,76 € (Vj. 54.279,31 €)		
	198.183.826,60	122.100.833,82
D. Rechnungsabgrenzungsposten	72.587,03	926,47
	464.603.097,80	832.034.197,45

GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in €	2020	2019
1. Umsatzerlöse	935.127,44	98.145,93
2. Andere aktivierte Eigenleistungen	120.000,00	0,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	231.862,75	40.840.990,35
4. Materialaufwand		
a) Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe und für bezogene Waren	0,00	6,76
b) Aufwendungen für bezogene Leistungen	-627.006,20	0,00
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-2.418.582,91	-1.778.987,89
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung 2.494,44 € (Vj. 2.360,43 €)	-178.452,46	-84.311,55
6. Abschreibungen		
a) Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-86.969,26	-36.682,93
b) Abschreibungen auf Vermögensgegenstände des Umlaufvermögens, soweit diese die in der Kapitalgesellschaft üblichen Abschreibungen überschreiten	-1.718.258,90	-50.000,00
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-4.592.172,39	-10.893.747,99
8. Erträge aus Beteiligungen	17.115.844,08	72.400.000,00
9. Erträge aus Gewinnabführungsverträgen	6.592.211,21	13.154.381,90
10. Erträge aus anderen Wertpapieren und Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	46,02	50,62
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon aus verbundenen Unternehmen 10.768,572,11 € (Vj. 5.497.596,79 €)	11.232.158,05	5.652.038,23
12. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-407.219.731,70	0,00
13. Zinsen und ähnliche Aufwendungen davon an verbundene Unternehmen 126.179,96 € (Vj. 81.104,77 €)	-6.286.157,06	-3.129.849,54
14. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-47.985,25	0,97
15. Ergebnis nach Steuern	-386.948.066,58	116.172.034,86
16. Sonstige Steuern	277,83	-1.719,21
17. Jahresfehlbetrag/-überschuss	-386.947.788,75	116.170.315,65
18. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	116.650.321,65	480.006,00
19. Entnahmen aus der Kapitalrücklage	366.326.679,10	0,00
20. Ausschüttungen	-56.029.212,00	0,00
21. Bilanzgewinn	40.000.000,00	116.650.321,65

ANHANG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

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 2020 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 13 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.

Die sonstigen 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).

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 194.518 Tsd. € (Vj. 56.318 Tsd. €) eine Laufzeit 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 765 Tsd. € (Vj. 89 Tsd. €) Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten.

GEZEICHNETES KAPITAL

Das Grundkapital beläuft sich zum 31. Dezember 2020 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 1,00 €.

Im Vorjahr hatte die GATEWAY am 10. April 2019 16.895.939 neue Aktien aus der am 20. März 2019 bekanntgegebenen Kapitalerhöhung zu einem Platzierungspreis von 4,00 € 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 37.020 Tsd. € (Vj. 403.347 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 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 €	31.12.2020	31.12.2019
Jahresfehlbetrag(-überschuss) des Geschäftsjahres	-386.947.788,75	116.170.315,65
Dividende	-56.029.212,00	0,00
Ergebnisvortrag aus dem Vorjahr	116.650.321,65	480.006,00
Entnahmen aus der Kapitalrücklage	366.326.679,10	0,00
Einstellung in die gesetzliche Rücklage	0,00	0,00
Bilanzgewinn	40.000.000,00	116.650.321,65

ART DER VERBINDLICHKEIT

in Tsd. €	31.12.2020			
	Gesamtbetrag	davon mit einer Restlaufzeit		
		< 1 Jahr	> 1 Jahr	> 5 Jahre
Anleihen	100.000,0 (73.810,0)	100.000,0 (0,0)	0,0 (73.810,0)	0,0 (0,0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	42.400,0 (0,0)	0,0 (0,0)	42.400,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Aus Lieferungen und Leistungen	539,4 (275,0)	539,4 (275,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Gegenüber verbundenen Unternehmen	5.734,6 (18.721,8)	3.957,3 (18.721,8)	1.777,3 (0,0)	0,0 (0,0)
- davon aus Lieferungen und Leistungen	0,0 (0,0)			
Sonstige Verbindlichkeiten	49.510,0 (29.294,1)	49.510,0 (29.294,1)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
- davon aus Steuern	65,0 (54,3)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)	0,0 (0,0)
Summe	198.184,0 (122.100,9)	154.006,7 (48.290,9)	44.177,3 (73.810,0)	0,0 (0,0)

Vorjahreszahlen in Klammern

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 42.400 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) resultieren aus Darlehensverbindlichkeiten und sind unter anderem 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. €;

RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen beinhalten im Wesentlichen zurückgestellte Aufwendungen für Rechts-, Beratungs- und Prüfungskosten von 1.071 Tsd. € (Vj. 1.268 Tsd. €), für Urlaub und Tantiemen von 224 Tsd. € (Vj. 116 Tsd. €), für ausstehende Rechnungen und Berufsgenossenschaftsbeiträge von 24 Tsd. € (Vj. 672 Tsd. €), für Aufsichtsratsvergütungen von 184 Tsd. € (Vj. 104 Tsd. €) sowie für Aufbewahrungskosten von 3 Tsd. € (Vj. 3 Tsd. €).

VERBINDLICHKEITEN

Die Laufzeiten der Verbindlichkeiten sind dem nachstehenden Verbindlichkeitspiegel zu entnehmen:

- 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 voller Höhe konzerninterne Erträge im Inland.

SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE

Im Geschäftsjahr betragen die sonstigen betrieblichen Erträge 232 Tsd. € (Vj. 40.841 Tsd. €). Diese beinhalten in Höhe von 86 Tsd. € (Vj. 39.422 Tsd. €) Gewinne aus der Veräußerung von Finanzanlagen. Im Vorjahr sind außerdem Erträge aus Weiterbelastungen in Höhe von 1.261 Tsd. € erzielt worden. Des Weiteren sind Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von 124 Tsd. € (Vj. 174 Tsd. €) enthalten.

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

Aufgrund von voraussichtlich dauerhafter Wertminderung ergab sich eine Wertberichtigung von sonstigen Forderungen in Höhe von 1.718 Tsd. €.

SONSTIGE BETRIEBLICHE AUFWENDUNGEN

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 4.592 Tsd. € (Vj. 10.894 Tsd. €) enthalten Aufwendungen für Beratungs-, Abschluss- und Prüfungskosten in Höhe von 2.741 Tsd. € (Vj. 8.615 Tsd. €). Im Vorjahr sind die Aufwendungen im Wesentlichen von der im Vorjahr durchgeführten Kapitalerhöhung und dem Uplisting in den Prime Standard der Frankfurter Börse beeinflusst worden. Im Geschäftsjahr reduzierten sich die sonstigen betrieblichen Aufwendungen entsprechend. Außerdem entstanden im Geschäftsjahr Verluste aus der Veräußerung von Finanzanlagen von 803 Tsd. €. In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind periodenfremde Aufwendungen in Höhe von 12 Tsd. € (Vj. 90 Tsd. €) enthalten.

ERTRÄGE AUS BETEILIGUNGEN

Die Erträge aus Beteiligungen betragen im Geschäftsjahr 17.116 Tsd. € (Vj. 72.400 Tsd. €). Hierbei handelt es sich um eine Vorabausschüttung einer Tochtergesellschaft.

AUF GRUND EINES GEWINNABFÜHRUNGS- VERTRAGES ERHALTENE GEWINNE

Im Geschäftsjahr werden Erträge aufgrund eines Gewinnabführungsvertrages vom 13. November 2019 mit der Development Partner AG in Höhe von 6.592 Tsd. € (Vj. 13.154 Tsd. €) ausgewiesen.

ABSCHREIBUNGEN AUF FINANZANLAGEN

Die Geschäftsanteile an der Development Partner AG wurden zum Stichtag auf den niedrigeren Veräußerungspreis von 94.700 Tsd. € gemäß Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrages vom 03. Februar 2021 ergebniswirksam in Höhe von 407.220 Tsd. € abgeschrieben. In diesem Zusammenhang wird auch auf den Nachtragsbericht verwiesen.

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 602 Tsd. € (Vj. 670 Tsd. €).

ERKLÄRUNG ZUM DEUTSCHEN CORPORATE GOVERNANCE KODEX

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

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

ERGEBNISVERWENDUNGSVORSCHLAG

Der Vorstand schlägt vor, den Bilanzgewinn in Höhe von 40.000.000,00 € auf neue Rechnung vorzutragen.

HAFTUNGSVERHÄLTNISSE

Aus Mietbürgschaften

Aus dem Mietvertrag über Büroflächen im Objekt The Squire, 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 Gateway Zweite GmbH & Co. KG, Frankfurt am Main, ein Bankdarlehen in Höhe von 3.239 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG ist der Bank gegenüber Mithaftende unter gesamtschuldnerischer Haftung. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Zweite GmbH & Co. KG ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Gateway Fünfte GmbH, Frankfurt am Main, Bankdarlehen in Höhe von insgesamt 13.290 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft von 4.100 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Gateway Fünfte GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Projektentwicklung Campus Park München GmbH, München, ein Darlehen in Höhe von 55.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von 990 Tsd. €. Die Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Projektentwicklung Campus Park München GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Zur Finanzierung einer Immobilie hat die Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH, Berlin, ein Bankdarlehen in Höhe von 110.000 Tsd. € aufgenommen. Die Gateway Real Estate AG haftet hierfür mit einer selbstschuldnerischen Bankbürgschaft bis zu einem Höchstbetrag von 20.500 Tsd. €. Die

Gateway Real Estate AG geht davon aus, dass die Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH ihre Verpflichtungen aus dem Darlehensvertrag erfüllen kann.

Im Rahmen eines Anteilskaufvertrages bezüglich des Kaufs weiterer Anteile an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH von 39,9% hat die Gateway Real Estate AG für eine Darlehensverbindlichkeit der PRS Family Trust eine Garantie i.H.v. von 3.842 Tsd. € und eine Bürgschaft in Höhe von 3.400 Tsd. € gestellt. Die Bürgschaft und die Garantie dienen gemeinsam zur Absicherung einer Refinanzierung und Erlöschen mit der vollständigen Erfüllung dieser Verbindlichkeit. Aufgrund der erfolgreich durchgeführten Transaktion ist eine Inanspruchnahme unwahrscheinlich.

Aus Garantieverträgen (bspw. Kapaldienstgarantien/ 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 Development Partner AG, Düsseldorf, hat über eine 100%ige Tochtergesellschaft (Projektentwicklung Campus Park München GmbH) ein Grundstück in Dornach erworben. Im Vorfeld des Grundstückserwerbs hat die Gateway Real Estate AG dem Grundstücksverkäufer, der uBM Development Deutschland GmbH, gegenüber eine Patronatserklärung abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Projektentwicklung Campus Park München GmbH als Erwerberin so zu stellen, dass sie die sich aus dem Grundstückskaufvertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung des Kaufpreises und die Zahlung der Erwerbsnebenkosten, erfüllen kann.

Die Development Partner AG, Düsseldorf, hat über eine 100%ige Tochtergesellschaft (Mediaspree in Berlin GmbH) ein Grundstück in Friedrichshain erworben. Im Vorfeld des Grundstückserwerbs hat die Gateway Real Estate AG dem Grundstücksverkäufer, der Anschutz Entertainment Group Real Estate GmbH & Co. KG, gegenüber eine Patronatserklärung abgegeben, gemäß derer sich die Gateway Real Estate AG verpflichtet, die Mediaspree in Berlin GmbH als Erwerberin so zu stellen, dass sie die sich aus dem Grundstückskaufvertrag ergebenden Verpflichtungen, insbesondere die Zahlung des Kaufpreises und die Zahlung der Erwerbsnebenkosten, erfüllen kann.

AUFSICHTSRAT

Folgende Herren gehörten im Geschäftsjahr 2020 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 Development Partner AG, Düsseldorf

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
- Aufsichtsrat Development Partner AG, Düsseldorf

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 Hedding (Mitglied des Aufsichtsrates, seit dem 21. August 2019), Kaufmann, Zürich/Schweiz

Herr Jan Hendrik Hedding wurde am 21. August 2019 von der Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft gewählt.

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

- Aufsichtsrat Development Partner AG, Düsseldorf
- Aufsichtsrat Peires AG, Leipzig
- Verwaltungsrat Acron AG, Zürich/Schweiz
- Aufsichtsrat Gerchgroup AG, Düsseldorf
- Verwaltungsrat Hereco Holdings AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat bloxxter 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

Marcellino Graf von und zu Hoensbroech (Mitglied des Aufsichtsrates, vom 21. August 2019 bis 30. April 2020), Kaufmann, Horgen/Schweiz

Herr Marcellino Graf von und zu Hoensbroech wurde am 21. August 2019 von der Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft gewählt. Am 16. März 2020 legte Herr Marcellino Graf von und zu Hoensbroech sein Amt als Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG nieder.

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

- Verwaltungsrat DNK Invest AG, Zug/Schweiz
- Verwaltungsrat PTS Master AG Schweiz, Wollerau/Schweiz
- Verwaltungsrat Parklane Zug AG, Zug/Schweiz

Leonhard Fischer (Mitglied des Aufsichtsrates, seit dem 21. Dezember 2020), Kaufmann, Zürich/Schweiz

Herr Leonhard Fischer wurde am 21. Dezember 2020 von der Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG mit sofortiger Wirkung zum Mitglied des Aufsichtsrates der Gesellschaft gewählt.

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 117 Tsd. €.

MITGLIEDER DES VORSTANDES

Zu Mitgliedern des Vorstandes waren im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 folgende Herren bestellt:

Manfred Hillenbrand, Vorstand/CEO, Dreieich (bis zum 31. Dezember 2020)

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

- Geschäftsführer Allima Grundstücksverwaltung GmbH, Frankfurt am Main
- Geschäftsführer Felix Projekt und Verwaltungs GmbH, Stuttgart
- Geschäftsführer Park Lane Asset Management GmbH, Frankfurt am Main
- Geschäftsführer Park Lane Capital Manager GmbH, Dreieich
- Geschäftsführer Park Lane Grundvermögen GmbH, Frankfurt am Main
- Geschäftsführer Park Lane Immobilien GmbH, Frankfurt am Main
- Geschäftsführer Park Lane Verwaltungs GmbH, Frankfurt am Main
- Geschäftsführer Projektentwicklungsgesellschaft Kölner Straße mbH, Frankfurt am Main
- Geschäftsführer Waterfront Grundbesitz GmbH, Stuttgart
- Geschäftsführer Westgate Entwicklungs GmbH, Stuttgart

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 (ab dem 21. Januar 2021)

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. €):

—

in Tsd. €	Manfred Hillenbrand Vorstand (CEO)	Tobias Meibom Vorstand (cfo)
Festvergütung	480	480
Nebenleistung	31	32
Summe	511	512
Versorgungsaufwand	7	7
Gesamtvergütung	518	519

MITARBEITERINNEN UND MITARBEITER

Im abgelaufenen Geschäftsjahr beschäftigte die Gesellschaft, neben dem Vorstand, durchschnittlich 14 angestellte Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter (Vj. 5).

KONZERNABSCHLUSS

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

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

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

- a. Herr Yannick Patrick Heller 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.

- b. 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.
- c. 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.
- d. 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.
- e. 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.
- f. 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.
- g. 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.
- h. 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.
- i. 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.
- j. 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.
- k. 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.
- l. 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.
- m. 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.

- n. 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.
- o. 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.
- p. 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.
- q. 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

Veräußerung des Segments

Gewerbeimmobilienentwicklung

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 wurden sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf sowie die durch das Tochterunternehmen Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main gehaltenen jeweils 51 % der Geschäftsanteile an den Projektgesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin, Storkower Straße 140 PE GmbH, Berlin und Storkower Straße 142–146 PE GmbH, Berlin veräußert. Käufer sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die VN Beteiligungen Holding AG, eine von Herrn Yannick Patrick Heller kontrollierte Gesellschaft. Nach IAS 24 kann Herr Heller als nahestehende Person zu einem Aufsichtsratsmitglied angesehen werden. In den verkauften Gesellschaften ist das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ gebündelt, was damit aufgegeben wird, um sich zukünftig auf den Bereich „Wohnimmobilienentwicklung“ zu konzentrieren. Der Anteilskaufvertrag konnte am 16. März 2021 vollzogen werden und führte im Konzernabschluss zur Entkonsolidierung des gesamten Segments. Der Veräußerungserlös für die Geschäftsanteile beträgt insgesamt 103,7 Mio. €.

Die Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen mit Buchwert zum 31. Dezember 2020 i.H.v. 184,3 Mio. € sind nicht Bestandteil des Verkaufs der Geschäftsanteile und verbleiben bei der Gateway Real Estate AG (129,9 Mio. €) sowie der Gateway Neunte GmbH (54,4 Mio. €).

Ankauf von wohnwirtschaftlichen Projekten in Köln und Dresden

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG erworben. Die Gateway Real Estate AG ist seitdem mit einem Anteil in Höhe von 89,9 % mittelbar beherrschende Gesellschafterin der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark (vormals Gerchgroup Dresden Quartiere am Blüherpark) 1-12 UGs sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals Gerchgroup Köln Deutz Quartiere) 1-21 und konsolidiert diese erstmalig zum 18. Februar 2021.

Für den Ankauf der wohnwirtschaftlichen Projekte wurde ein Kaufpreis in Höhe von 70 Mio. € vereinbart, welcher bis 30. Dezember 2021 gestundet wird (Verzinsung 4,25 %). Des Weiteren wurden Zusatzkaufpreise vereinbart, die berechnet werden, sofern bestimmte Bauabschnitte der erworbenen Projekte mit einer im Vertrag definierten Gewinnmarge weiterveräußert werden. Die Zusatzkaufpreise belaufen sich insgesamt auf maximal 50 Mio. € zzgl. ggf. anfallender Verzinsung.

Bei den übernommenen Gesellschaften handelt es sich um zwei wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke mit insgesamt rund 540.000 qm Geschossfläche Entwicklungspotenzial in Köln und Dresden.

Ankauf weiterer Anteile Einkaufszentrum Duisburg

Im Rahmen eines Anteilskaufvertrages mit Wirkung zum 01. Januar 2021 hat die Gesellschaft weitere 39,9 % an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH und eine Darlehensforderung erworben. Der Kaufpreis für die Anteile und die Darlehensforderung beträgt insgesamt rund 12,5 Mio. € und wurde durch Aufrechnung von Darlehensforderungen bezahlt.

Berlin, den 27. April 2021

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

ENTWICKLUNG DES ANLAGEVERMÖGENS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in €	Anschaffungskosten/Herstellungskosten				31.12.2020
	01.01.2020	Zugänge	Abgänge	Umbuchungen	
I. Immaterielle Vermögensgegenstände					
Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	9.126,63	320.246,07			329.372,70
Immaterielle Vermögensgegenstände	9.126,63	320.246,07			329.372,70
II. Sachanlagen					
Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	372.807,51	16.175,19	298,23		388.684,47
Sachanlagen	372.807,51	16.175,19	298,23		388.684,47
III. Finanzanlagen					
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	508.310.231,20		1.074.276,00		507.235.955,20
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	11.303.895,78	565.000,00			11.868.895,78
3. Beteiligungen	718.911,15		676.467,63		42.443,52
Finanzanlagen	520.333.038,13	565.000,00	1.750.743,63		519.147.294,50
	520.714.972,27	901.421,26	1.751.041,86		519.865.351,67

Abschreibungen				Buchwert	
01.01.2020	Zugänge	Abgänge	kumulierte Abschreibungen	31.12.2020	01.01.2020
9.126,63	53.375,07		62.501,70	266.871,00	0,00
9.126,63	53.375,07		62.501,70	266.871,00	0,00
272.022,51	33.594,19	298,23	305.318,47	83.366,00	100.785,00
272.022,51	33.594,19	298,23	305.318,47	83.366,00	100.785,00
1.074.275,00	407.219.731,70	1.074.275,00	407.219.731,70	100.016.223,50	507.235.956,20
				11.868.895,78	11.303.895,78
676.464,63		676.464,63		42.443,52	42.446,52
1.750.739,63	407.219.731,70	1.750.739,63	407.219.731,70	111.927.562,80	518.582.298,50
2.031.888,77	407.306.700,96	1.751.037,86	407.587.551,87	112.277.799,80	518.683.083,50

ANTEILSBESITZLISTE DER GATEWAY REAL ESTATE AG

Nr.	Unternehmen	Sitz	Beteiligung in %	Eigenkapital 31.12.2020 in Tsd. €	Jahresergebnis 2020 in Tsd. €
1.	Gateway Asset Management GmbH	Eschborn	100	1.006	216
2.	Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	27	91
3.	Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	-351	-405
4.	Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main	94,90	-6.744	-3.133
5.	Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main	100	19	4
6.	Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main	100	1.148	-186
7.	Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main	100	742	510
8.	Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main	94	371	9
9.	Gateway Siebzehnte GmbH	Eschborn	100	-3	-23
10.	Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn	100	-3	-19
11.	Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing	Frankfurt am Main	100	-91	-34
12.	Development Partner AG ¹	Düsseldorf	100	30.219	0
13.	Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main	100	332	-548
14.	muc Airport Living GmbH	München	90	-494	-370
15.	Duisburg ekz 20 Objekt GmbH	Berlin	50	-874	-282
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 6:					
	gry 1te Bochum GmbH & Co. KG	Eschborn	100	355	-34
	gry 1te Siegen GmbH & Co. KG	Eschborn	100	-170	-15
	gry 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG	Eschborn	100	157	-11
	gry Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn	100	48	-13
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 7:					
	Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin	51	-344	-127
	Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin	51	-134	-136
	Storkower 142-146 GmbH	Berlin	51	-147	-182
	Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-468	-460
	Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-269	-248
	Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-825	-809
	ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	Luxemburg	100	-62	-62
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 12:					
	Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	Düsseldorf	94	436	37
	Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100	18	-1
	Projektentwicklung Venloer Straße Köln Beteiligungsgesellschaft mbH ²	Düsseldorf	100	197	27
	Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	Düsseldorf	94	3.182	-179
	Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100	21	-1
	Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	Düsseldorf	94	-860	-512
	Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH	Düsseldorf	94	-1.085	729
	Immobilien-Gesellschaft Am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	Düsseldorf	94	-10.356	-2.976
	Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	Düsseldorf	94	-3.950	-1.001
	Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf	100	-13.376	-1.660
	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH	Düsseldorf	94	2.186	-416
	Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH	Düsseldorf	94,90	-1.105	-1.028
	Projektentwicklung Campus Park München GmbH	Düsseldorf	94,90	-1.122	-1.012
	Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf	94,90	-380	-728
	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH	Düsseldorf	94,90	-4.608	-527
	Movingstairs GmbH	Kitzbühel/Österreich	90	17	-22
	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH	Kitzbühel/Österreich	100	-60	-22
	Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin GmbH & Co. KG	Düsseldorf	75	9	-2
	Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf	75	4.950	4.759
	Immobilien-Gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH	Düsseldorf	60	3.999	-1.890
	Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf	60	6.460	21
Mittelbare Beteiligungen zu Nummer 13:					
	Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin	90	-147	-15
	Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH i.L.	München	100	13	-4
	Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	90	-872	-599
	Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main	100	21	-3
	S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-8.705	-7.518
	S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main	100	-17	-14
	S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main	100	-14	-12
	S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-13	-11
	S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-14	-12
	S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main	100	-21	-19
	S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-16	-12
	S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-18	-11
	S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-5	1
	S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-16	-11
	S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main	100	-14	-10
Mittelbare Beteiligungen zu Projektentwicklung Venloer Straße Köln Beteiligungsgesellschaft mbH:					
	Projektentwicklung Venloer Straße in Köln (S.à r.l.)	Luxemburg	20	2.349	-254

¹ Development Partner AG: Der Jahresüberschuss für das Geschäftsjahr in Höhe von 6.592 Tsd. € wurde gemäß des abgeschlossenen Beherrschungs- und Gewinnabführungsvertrag vom 13. November 2019 (Eintragung im Handelsregister: 25. November 2019) an die Gateway Real Estate AG abgeführt.

² Projektentwicklung Venloer Straße Köln Beteiligungsgesellschaft mbH: Das Jahresergebnis 2020 enthält die (Vorab-)Ausschüttung in Höhe von 2,2 Mio. €.

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.

Berlin, den 27. April 2021

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

Der nachfolgend wiedergegebene Bestätigungsvermerk umfasst auch einen „Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts nach § 317 Abs. 3b HGB“

(„ESEF-Vermerk“). Der dem ESEF-Vermerk zugrunde liegende Prüfungsgegenstand (zu prüfende ESEF-Unterlagen) ist nicht beigefügt. Die geprüften ESEF-Unterlagen können nach Veröffentlichung im Bundesanzeiger eingesehen bzw. aus diesem abgerufen werden.

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 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 ist der Wert der ausgewiesenen Anteile an verbundenen Unternehmen von 507,2 Mio. € (61% der Bilanzsumme) im Vorjahr auf 100,0 Mio. € (22% der Bilanzsumme) zurückgegangen. Dies beruht darauf, dass zur Umsetzung der geänderten Geschäftsstrategie, die die Aufgabe des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ beinhaltet, die Anteile an der Development Partner AG veräußert wurden. Die Veräußerung erfolgte teilweise an ein Unternehmen, welches nach IAS 24 als nahe stehend zur Gateway Real Estate AG angesehen werden kann. Der bei diesem Verkauf erzielte Wert wurde für die Ermittlung des beizulegenden Werts gem. § 253 Abs. 3 Satz 5 HGB herangezogen, woraus sich eine außerplanmäßige Abschreibung in Höhe von 407,2 Mio. € ergibt. Aufgrund des Umfangs der Abwertung und deren Auswirkung auf die Vermögens- und Ertragslage der Gateway Real Estate AG war dieser Sachverhalt im Rahmen unserer Prüfung von besonderer Bedeutung.

Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Im Rahmen unserer Prüfung haben wir uns insbesondere mit der Angemessenheit des Verkaufspreises für die veräußerten Anteile an dem verbundenen Unternehmen und mit dessen Heranziehung als niedrigerer beizulegender Wert befasst. Dazu haben wir ein Verständnis über die einschlägigen implementierten Kontrollen erlangt. Wir haben uns mit der Änderung der Geschäftsstrategie, die die Aufgabe des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ beinhaltet und somit die Grundlage für die Veräußerung bildet, befasst, die vom Vorstand in diesem Zusammenhang für den Aufsichtsrat erarbeitete Entscheidungsvorlage gewürdigt und die einschlägigen Vorstands- und Aufsichtsratsprotokolle eingesehen. Ebenso haben wir die vom Management vorgenommenen Berech-

nungen und Analysen im Zusammenhang mit der Bestimmung des Kaufpreises sowie die vom Vorstand zur Objektivierung des Verkaufspreises eingeholte Fairness Opinion gewürdigt und hierbei Kompetenz, Fähigkeiten und Objektivität des von den gesetzlichen Vertretern beauftragten Sachverständigen beurteilt. Des Weiteren haben wir die Abweichung zwischen dem angesetzten, unter Veräußerungsgesichtspunkten ermittelten Wert, und einem unter der Annahme des Verbleibs der Development Partner AG als Tochterunternehmen ermittelten Wert analysiert.

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. Darüber hinaus verweisen wir auf die Ausführungen der Gesellschaft im Nachtragsbericht.

SONSTIGE INFORMATIONEN

Die gesetzlichen Vertreter 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,
- die Versicherung nach § 264 Abs. 2 Satz 3 HGB zum Jahresabschluss und die Versicherung nach § 289 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Lagebericht,

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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen 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 Verstößen oder Unrichtigkeiten 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 – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, 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 wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches 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 die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses 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 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 die hierzu getroffenen 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. 3b HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß § 317 Abs. 3b HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der beigefügten Datei Gateway_Real_Estate_AG_JA_LB_ESEF-2020-12-31.zip (SHA256-Hashwert: 167c874f4ecbbd7d9fd4613dac30d6135935721d00c0c7765320c7b8cf930f54) 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 beigefügten 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 vorstehenden „Vermerk über die Prüfung des Jahresabschlusses

und des Lageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Jahresabschluss und zum beigefügten Lagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 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 beigefügten Datei enthaltenen Wiedergaben des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 Abs. 3b HGB unter Beachtung des Entwurfs des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach § 317 Abs. 3b HGB (IDW EPS 410) 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 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 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.

Die gesetzlichen Vertreter sind zudem verantwortlich für die Einreichung der ESEF-Unterlagen zusammen mit dem Bestätigungsvermerk und dem beigefügten geprüften Jahresabschluss und geprüften Lagebericht sowie weiteren offenzulegenden Unterlagen beim Betreiber des Bundesanzeigers.

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des § 328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.
- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der ESEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der ESEF-Unterlagen, d. h. ob die die ESEF-Unterlagen enthaltende Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die ESEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Jahresabschlusses und des geprüften Lageberichts ermöglichen.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. Mai 2020 als Abschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2020 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrats schriftlich 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.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Frank Wellhöfer.

Nürnberg, den 27. April 2021

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Wellhöfer
Wirtschaftsprüfer

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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