

GESCHÄFTSBERICHT 2020



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

	2020	2019
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	55.518	94.442
Gesamtleistung	204.742	413.201
EBIT adj.	142.449	158.861
EBT	116.677	131.804
Konzernergebnis	89.777	126.975
Ergebnis je Aktie	0,48	0,69
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.117.626	1.039.965
Eigenkapital	359.820	325.991
Eigenkapitalquote	32,2 %	31,3 %
Liquide Mittel	50.549	216.045
Nettofinanzschulden	565.960	405.774
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	4,0	2,6
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	-91.264	-216.205
Portfoliokennzahlen		
Bruttoentwicklungsvolumen (gdv) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte (Ende Dezember)	21	24

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2020



EBIT adjusted
ist im Geschäftsjahr 2020

142,4 Mio. €

Gewinn je Aktie
betrug im Geschäftsjahr 2020

0,48 €

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt im Jahr 2020

5 Mrd. €

Unternehmensprognose

für 2020 wurde

erreicht

Gateway Real Estate AG
schließt das Geschäftsjahr 2020 mit einem
Konzernergebnis ab von

89,8 Mio. €

Prognose Geschäftsjahr 2021

95–110 Mio. €
EBIT adjusted

70–80 Mio. €
EBT



ÜBER UNS

DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLER MIT DER FOKUSSIERUNG AUF WOHNIMMOBILIEN. DIE SPEZIALISIERUNG LIEGT AUF DER ENTWICKLUNG UND DEM NACHGELAGERTEN VERKAUF UNSERER IMMOBILIEN SOWIE DER ERRICHTUNG UND DER LANGFRISTIGEN VERMIETUNG VON WOHNIMMOBILIEN FÜR DEN EIGENEN BESTAND (BUILD-TO-HOLD). WIR KONZENTRIEREN UNS BESONDERS AUF DAS DEVELOPMENT VON WOHNIMMOBILIEN IN DEN TOP-7-STÄDTEN DEUTSCHLANDS SOWIE IN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

BEI DER ENTWICKLUNG DECKT DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERGESELLSCHAFTEN DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB. ERGÄNZEND DAZU VERFÜGEN WIR ÜBER EIN EXZELLENTES NETZWERK UND ETABLIERTE PARTNERSCHAFTEN. FÜR UNSERE AKTIONÄRE GENERIEREN WIR SO ATTRAKTIVE RENDITEN.

INHALT

- 04 — Vorstandsvorwort
- 08 — **UNTERNEHMENSPROFIL**
- 10 — Geschäftsmodell
- 12 — Strategische Weiterentwicklung des GATEWAY-Konzerns
- 14 — Das GATEWAY-Projektportfolio
- 18 — Das Management-Team
- 20 — Bericht des Aufsichtsrates
- 26 — Corporate Governance Bericht
- 34 — Die GATEWAY-Aktie
- 38 — **KONZERNLAGEBERICHT**
- 40 — Grundlagen des Konzerns
- 42 — Wirtschaftsbericht
- 51 — Risiken- und Chancenbericht
- 56 — Prognosebericht
- 59 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 60 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 61 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen
- 64 — Vergütungsbericht
- 66 — **KONZERNABSCHLUSS**
- 68 — Konzernbilanz
- 70 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 71 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 72 — Konzernsegmentberichterstattung
- 74 — Konzernkapitalflussrechnung
- 76 — **KONZERNANHANG**
- 136 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 137 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

STEFAN WITJES



TORIAS MEIBOM



VORSTANDSVORWORT

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

das Jahr 2020 war durch den Ausbruch und Verlauf der COVID-19-Pandemie bestimmt und wird uns allen lange in Erinnerung bleiben. Vor diesem Hintergrund sind wir mit den erwirtschafteten Zahlen für das abgelaufene Geschäftsjahr zufrieden und haben unsere kommunizierte Gesamtjahresprognose für das Geschäftsjahr 2020 erfolgreich erfüllt.

Wir konnten im abgelaufenen Geschäftsjahr die folgenden, wesentlichen Meilensteine erzielen: Auf der Ankaufseite wurden im Geschäftsjahr 2020 die Entwicklungsprojekte in Augsburg und eine Projektentwicklung in Berlin geclosed. 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. Neue Möglichkeiten zur Akquisition weiterer Baugrundstücke und Projekte sind uns zugetragen worden und werden von uns analysiert. Unser Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beläuft sich auf ca. 5,5 Mrd. € zum 31. Dezember 2020. Auf der Verkaufsseite konnte eine weitere Projektentwicklung in Düsseldorf als Forward Sale veräußert werden. Außerdem veräußerten wir eine Projektentwicklung in Hamburg über ein nach Equity-Methode bilanziertes Unternehmen. Zur Umsetzung unserer positiven Wachstumsstrategie freut es uns sehr, dass wir Anfang Juli 2020 eine weitere Anleihetranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben konnten.

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte im Geschäftsjahr 2020 insgesamt 142,4 Mio. €. Damit lag das Ergebnis über unserer eigenen Prognose von mehr als 137 Mio. €. Das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2020 116,7 Mio. € und lag damit ebenfalls über unserer mitgeteilten Erwartung von mehr als 110 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf 89,8 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,48 € entspricht.

Obwohl uns der persönliche Kontakt zu unseren Aktionärinnen und Aktionären wichtig ist, haben wir uns damals vor dem Hintergrund der ausgebrochenen COVID-19-Pandemie entschlossen, unsere Hauptversammlung digital abzuhalten. So hat die Gesellschaft am 12. Mai 2020 erstmals eine virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. In diesem Zusammenhang möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ganz herzlich dafür danken, dass sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit sehr großen Mehrheiten angenommen wurden und Sie damit ihre Zustimmung zum strategischen Kurs der Gesellschaft dokumentiert haben. Mit der Dividendenzahlung von 0,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie am 15. Mai 2020 konnten wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre am gestiegenen Geschäftserfolg des Unternehmens teilhaben lassen.

Wie eingangs erwähnt, führte der Ausbruch der COVID-19-Pandemie zur schwersten Wirtschaftsrezession seit fast einem Jahrhundert mit nachhaltigen Auswirkungen auf Gesundheit, Beschäftigung und Lebensqualität. Spätestens ab Mitte März 2020 gab es einschneidende Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben mit einem ersten Lockdown. Nach Lockerungen der Infektionsschutzmaßnahmen im Sommer wurde mit der zweiten Welle im November ein zweiter Lockdown verabschiedet, der auch noch bis in das Jahr 2021 andauert. Zum Ende des Jahres 2020 wurde in Europa und Deutschland ein erster Impfstoff zugelassen, was Hoffnung gibt. Dennoch war und ist auch noch gegenwärtig die Situation in der Wirtschaft und der Gesellschaft von erheblichen Unsicherheiten geprägt. Die Effekte auf die Immobilienmärkte in Deutschland fallen jedoch differenziert aus. Die in der Realisierung befindlichen Projekte entwickeln sich planmäßig. Zusätzlich konnten bereits erste Planungsarbeiten begonnen werden. Während sich Neuvermietungs- und Verkaufsverhandlungen in den Monaten seit dem ersten Lockdown verzögert haben, haben wir im Anschluss eine ansteigende Nachfrage gesehen und konnten auch größere Mietverträge abschließen. Beim Blick auf den Transaktionsmarkt zeigt sich, dass in Deutschland im Jahr 2020 insgesamt 24,5 Mrd. € in Büroimmobilien flossen, was einen Rückgang von einem Drittel gegenüber 2019 darstellt. Der Anteil am gesamten Investitionsvolumen fiel von 40 % auf 30 % und liegt damit erstmals hinter der Assetklasse Wohnen, in die ca. 25,2 Mrd. € flossen – ein Anstieg von rund 3 Mrd. € im Vergleich zu 2019.

Im Jahr 2020 haben wir unsere Strategie angepasst. Nach Beratung mit dem Aufsichtsrat haben wir die Entscheidung gefasst, vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien anzustreben und diese auch langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen zu erzielen (build-to-hold). Der Wohnimmobilienmarkt hat sich während der Corona-Pandemie als sehr solide erwiesen und mit unseren attraktiven Entwicklungsprojekten haben wir eine breite Auswahl für unser zukünftiges Bestandsportfolio. Zudem hat der deutsche Transaktionsmarkt im Jahr 2020 gezeigt, dass sich Wohnimmobilien im Zuge der Corona-Krise als stabile Assetklasse erwiesen haben und zum sicheren Hafen für Investoren avanciert sind. Wir sind stolz, dass wir mitten in der andauernden Corona-Pandemie bereits am 03. Februar 2021 vermelden konnten, einen Anteilskaufvertrag über sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie Geschäftsanteile an drei weiteren Projektgesellschaften unterzeichnet zu haben. Somit haben wir in dem aktuellen Pandemie-Umfeld unsere Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ vollständig aufgegeben, um uns zukünftig nur auf den Bereich Wohnimmobilien konzentrieren zu können. Wir konnten ebenfalls noch im Februar 2021 vermelden, dass wir zwei große wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke mit insgesamt rund 540.000 qm Geschossfläche Entwicklungspotenzial in Köln und Dresden erworben haben.

Im Dezember 2020 haben sich die folgenden personellen Veränderungen ergeben. Der Vorstandsvorsitzende der Gateway Real Estate AG, Herr Manfred Hillenbrand, hat dem Aufsichtsrat mitgeteilt, dass er für eine Amtszeit als Mitglied und Vorsitzender des Vorstandes über den 31. Dezember 2020 hinaus nicht zur Verfügung steht, da er sich neuen Herausforderungen widmen möchte. Der Aufsichtsrat hat Herrn Hillenbrand für seine langjährige, engagierte Tätigkeit für das Unternehmen gedankt. Am 21. Januar 2021 wurde Herr Stefan Witjes zum neuen Mitglied des Vorstandes bestellt. Herr Witjes verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft und wird als Chief Operational Officer (COO) die Geschäftsprozesse des Immobilienbereiches verantworten. Darüber hinaus wurde Herr Leonhard Fischer als weiteres Aufsichtsratsmitglied der Gateway Real Estate AG bestellt. Herr Fischer ist ausgewiesener Finanzexperte und verfügt über langjährige Erfahrungen im Bereich des Banken- und Finanzwesens. Der Aufsichtsrat und der Vorstand begrüßen es sehr, mit Herrn Fischer eine derartige Kapazität für die Gesellschaft gewonnen zu haben.

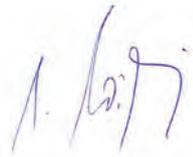
Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2021 ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind der Verkauf des kompletten Gewerbeimmobilienportfolios im ersten Quartal 2021 sowie die zukünftig geplanten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

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben uns seit dem Ausbruch von COVID-19 an viele Dinge neu gewöhnen müssen und es ist nicht absehbar, ob auch weiterhin die Maßnahmen zur neuen Normalität werden. Wir freuen uns deshalb über Ihr Vertrauen und auf die weitere Zusammenarbeit mit unserem äußerst engagierten und erfahrenen Team.

Berlin, den 27. April 2021



Tobias Meibom



Stefan Witjes



UNTERNEHMENS- PROFIL



GESCHÄFTSMODELL

GATEWAY VERFOLGT EIN GANZHEITLICHES GESCHÄFTSMODELL MIT ABDECKUNG DER GESAMTEN WERTSCHÖPFUNGSKETTE.

Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt) ist ein führender börsennotierter Immobilienentwickler in Deutschland. Der Fokus des Unternehmens liegt dabei auf der Entwicklung von hochwertigen Wohnimmobilien in nachfragestarken deutschen Metropolregionen. Kernregionen sind die Top-7-Städte Deutschlands sowie weitere ausgewählte wachstumsstarke Regionen.

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 zu erzielen. Dementsprechend wird das Bestandsimmobiliensegment mittelfristig weiter ausgebaut.

Neben der vorrangigen Umsetzung von Neubauprojekten runden die Gebäude-revitalisierung und -umnutzung sowie die Betreuung und Entwicklung von gewerblichen Bestandsimmobilien das Leistungsspektrum von GATEWAY ab.

Die Strategie des Unternehmens ist es, einen Anteil der Neubauprojekte im Rahmen von Forward Sales an institutionelle Investoren zu veräußern sowie Wohnimmobilien für den eigenen Bestand selbst zu errichten und zu vermieten. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien sowie Revitalisierung von gewerblichen Bestandsimmobilien wird fortgeführt, womit zusätzlich zur nachhaltigen Cashflow-Generierung über Verkäufe stabile Cashflows aus Mieteinnahmen generiert werden. Zusätzlich flankieren Verkäufe aus dem Bestand den Wachstumstreiber Immobilienentwicklung.

In der Projektentwicklung verfolgt GATEWAY einen ganzheitlichen Ansatz, der die wichtigsten Schritte der Wertschöpfungskette von Entwicklungsprojekten abdeckt. Dazu gehören unter anderem die Akquise von Grundstücken und Projekten, die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses, der Verkauf der Immobilien sowie das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Projektes. Die wichtigsten Schritte im Detail:



IDENTIFIZIERUNG, BESCHAFFUNG UND ERWERB

- MARKTFORSCHUNG
- BUSINESSPLAN UND DUE DILIGENCE
- GRUNDERWERB



PLANUNG UND STEUERUNG

- KOSTENSCHÄTZUNG UND BUDGETKONTROLLE
- KOORDINATION VON ARCHITEKTEN, INGENIEUREN UND INNENARCHITEKTEN
- GENEHMIGUNGEN, LIZENZEN UND ZULASSUNGEN SOWIE VERRECHNUNG



MARKETING UND VERKAUF

- VERMIETUNG
- CASHFLOW-OPTIMIERUNG UND RISIKOSENKUNG DURCH FORWARD SALES AN INSTITUTIONELLE INVESTOREN (B2B-VERKÄUFE)
- WERBUNG UND KOMMUNIKATION



BAUAKTIVITÄTEN

- ENGES CONTROLLING VON KOSTEN UND BUDGET SOWIE TERMINEN DURCH FEST ZUGEORDNETE PROJEKTMANAGER
- PAKET- UND EINZELVERTRÄGE



ASSET UND PROPERTY MANAGEMENT

- WERTSCHÖPFUNG DURCH AKTIVES ASSET MANAGEMENT
- NEUVERHANDLUNG UND ERFOLGREICHE VERLÄNGERUNG VON VERTRÄGEN MIT HAUPTMIETERN
- NEUVERMIETUNG UND BESTANDSHALTUNG SELBST ERRICHTETER WOHNIMMOBILIEN

STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG DES GATEWAY-KONZERNS

Als einer der deutschlandweit führenden Immobilienentwickler kann die Gateway Real Estate AG mit ihren Tochterunternehmen neben der Entwicklung, Vermarktung und Bewirtschaftung von Wohn- und Gewerbeimmobilien – und hier speziell Büroobjekte – auf eine lange Erfahrung zurückblicken. Die Fokussierung auf das Segment Wohnimmobilien in ausgewählten wachstumsstarken Regionen Deutschlands wurde im Geschäftsjahr 2020 noch verstärkt, nachdem bereits im Wirtschaftsjahr 2019 große wohnungswirtschaftliche Projektentwicklungen bzw. Grundstücke für Wohnungsprojekte erworben werden konnten.

Im Pandemiejahr 2020, in dem sich unter den Rahmenbedingungen der COVID-19-Krise vor allem der Wohnimmobilienmarkt als solide und robust im Vergleich zu anderen Immobilienassetklassen gezeigt hat (siehe auch Ausführungen in Kapitel 2.2 Wirtschaftliche Rahmenbedingungen sowie in 4.2.3 Entwicklung der Immobilienmärkte), wurde von GATEWAY die strategische Entscheidung getroffen, neben der erhöhten Fokussierung auf die Wohnimmobilienentwicklung in Zukunft auch aus-

gewählte Projekte für den eigenen Bestand zu entwickeln (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie werden die Assets langfristig gehalten, um nachhaltige Einnahmen daraus zu erzielen.

Das strategische Ziel, das Bestandsimmobiliensegment mittelfristig weiter auszubauen, wurde am 28. Oktober 2020 kommuniziert. Das attraktive Projektportfolio der GATEWAY bietet die Basis und gleichzeitig eine breite Auswahl für zukünftige Bestandsprojekte.

Bereits im Rahmen der erfolgreichen Integration der gewerblichen Projektentwicklungen wurde großer Wert daraufgelegt, erforderliches

Know-how entlang der gesamten Wertschöpfungskette innerhalb von GATEWAY abzubilden. Gleichzeitig wurde das Netzwerk mit Partnerunternehmen, die im Prozess der Immobilienprojektentwicklung wichtige Dienstleistungen für GATEWAY erbringen, gestärkt und stetig ausgebaut. Große und heute strategisch zentrale Wohnentwicklungsprojekte, wie beispielsweise die bereits 2018 erworbene Entwicklungsfläche in Berlin-Heinersdorf, auf der Berlins größtes ökologisches Holzbauquartier entstehen soll, oder das geplante Stadtquartier auf den ehemaligen Osram-Flächen in Augsburg wurden von Beginn an intern von GATEWAY betreut.

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.

Für GATEWAY ist es ein starkes Signal auch für die Qualität der bisherigen Gewerbeprojekte, dass ein Verkauf als Gesamtpaket der mehrheitlich als Büro- und Gewerbeimmobilienprojekte konzipierten Developments an private Investoren erfolgreich eingeleitet werden konnte. Die im Rahmen der Reverse Acquisition mit Development Partner AG im Jahr 2018 erworbenen Wohnimmobilienprojekte wurden nicht veräußert und verbleiben im GATEWAY-Konzern. GATEWAY reduziert mit dem Verkauf sein gewerbliches Projektentwicklungsrisiko in Zeiten der andauernden COVID-19-Pandemie.

Gleichzeitig gehen damit keine strategisch wichtigen Kapazitäten und personelle Ressourcen verloren, die der Konzern in Zukunft für seine Wohnimmobilienprojektentwicklungen benötigt, da – wie oben beschrieben – in den letzten Jahren große Anstrengungen betrieben wurden, wichtige interne Ressourcen und stabile externe Partnerschaften für das Projektgeschäft zu etablieren. Der Fortschritt in den GATEWAY-Wohnimmobilienprojekten Berlin-Heinersdorf, Mannheim und Augsburg (siehe auch Kapitel Projektportfolio) zeugt davon. Auch wenn sich die reine Anzahl der Neubauprojekte durch den Abverkauf der gewerblichen Immobilienentwicklungen innerhalb des GATEWAY-Projektportfolios reduzieren wird, so sind die einzelnen Development-Projekte selbst in Zukunft größer dimensioniert und es zeichnet sich ein Trend hin in Richtung Entwicklung großer Stadtquartiere ab. Auch hier sieht GATEWAY einen strategischen Vorteil gegenüber einer Vielzahl kleinerer Projekte, da bei einmal erfolgter Baurechtschaffung und somit erfolgreicher Grundstücksentwicklung Risiken minimiert werden können. Die am 17. Februar 2021 per Ad-hoc-Mitteilung bekanntgegebenen Akquisitionen großer wohnungswirtschaftlicher Entwicklungsprojekte in Köln und Dresden mit insgesamt rund 540.000 qm Geschossfläche Entwicklungspotenzial unterstreichen diesen eingeschlagenen Weg.

Auch auf GDV-Basis wird GATEWAY unter Berücksichtigung der beiden großvolumigen Wohnungsprojekte in Köln und Dresden wieder an ein ähnliches Bruttoentwicklungsvolumen wie vor dem Verkauf von Development Partner anknüpfen können.

Auch personell konnte GATEWAY in den letzten Jahren sehr erfolgreich sein Führungsteam erweitern und erfahrene Wohnimmobilienexperten an Bord holen, die in der Lage sind, die neue Strategie in Richtung build-to-hold von Wohnimmobilien perfekt zu unterstützen. Im Januar 2021 wurde bekanntgegeben, dass Herr Stefan Witjes zum neuen Chief Operating Officer (COO) bestellt wurde. Stefan Witjes verfügt über mehr als 20 Jahre Erfahrung in der Immobilienwirtschaft, insbesondere in den Bereichen Projektentwicklung, Asset- und Fondsmanagement und hat seit 1999 die Realisierung einer Vielzahl von Projektentwicklungen von Wohn- und Gewerbeimmobilien im gesamtdeutschen Raum verantwortet. Weitere Projektentwicklungskapazitäten werden aktuell intern aufgebaut. Darüber hinaus wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr das interne Rechnungswesen- und Accounting-Team personell deutlich verstärkt.

DAS GATEWAY- PROJEKTPORTFOLIO

IM JAHR 2020 HAT GATEWAY MIT DEM ERWERB VON WEITEREN ENTWICKLUNGSPROJEKTEN DEN BEREITS IM VORJAHR EINGESCHLAGENEN WACHSTUMSPFAD WEITER FORTGEFÜHRT.

GATEWAY verfügt über eine regional diversifizierte Projektentwicklungspipeline in den Wachstumsregionen Deutschlands.



BERLIN-HEINERSDORF

Nutzungsart Wohnen

Grundstücksfläche ca. 103.500 qm

Bereits im Jahr 2018 hat GATEWAY ein Grundstücksentwicklungsprojekt in Berlin-Heinersdorf erworben.

Auf den Flächen des ehemaligen Tiefbaukombinates Heinersdorf ist eine Wohnimmobilienentwicklung geplant. Auf dem Grundstück, das sich nur sechs Kilometer vom Berliner Alexanderplatz entfernt befindet, soll Berlins größtes ökologisches Holzbauquartier entstehen. Auf dem knapp elf Hektar großen Grundstück können die zukünftigen Bewohnerinnen und Bewohner nach Fertigstellung – im Übergang zur Malchower Aue – naturnahes, klimagerechtes sowie städtisches Wohnen erfahren.



SULLIVAN, MANNHEIM

Nutzungsart Gemischt genutztes Stadtquartier

Grundstücksfläche ca. 70.000 qm

GATEWAY hat in Mannheim innerhalb des Stadtteilentwicklungsprojektes „SULLIVAN“ ein rund 70.000 qm großes Areal zur wohnwirtschaftlichen Entwicklung erworben.

Die hochattraktiven Flächen befinden sich im Bereich der ehemaligen Sullivan Barracks – diese sind Bestandteil des neuen Stadtquartiers „Franklin“, einem lebendigen, zukunftsfähigen Stadtquartier mit einem Mix aus Wohnraum, urbanem Flair mitten im Grünen, Arbeitsmöglichkeiten, Freizeitangeboten und Bildungseinrichtungen, mit Einkaufsmöglichkeiten, einem durchdachten Verkehrskonzept und direkten Wegen in die umliegenden Viertel, zum Zentrum und in die Natur. GATEWAY beabsichtigt, die Entwicklung der Wohnungsbauten anhand hochmoderner Bauweisen und mit nachhaltigen regenerativen Materialien wie beispielsweise Holz zu realisieren.



EHEMALIGE OSRAM-WERKE, AUGSBURG

Nutzungsart Gemischt genutztes Stadtquartier

Grundstücksfläche ca. 120.000 qm

GATEWAY hat im Jahr 2020 ein rund 120.000 qm großes Areal im Stadtteil Herrenbach in zentraler Lage Augsburgs erworben.

Bei der Liegenschaft handelt es sich um eine direkt am Lech gelegene, innerstädtische Liegenschaft, die über mehr als ein Jahrhundert als Produktionsstandort für Leuchtmittel durch die Firma Osram sowie im Anschluss durch die Firma Ledvance genutzt wurde.

Auf dem Gelände soll in den nächsten Jahren ein neues Stadtquartier entstehen und mit nachhaltigen regenerativen Materialien wie Holz gebaut werden. Die Grundlagen hierfür soll ein städtebaulicher Wettbewerb liefern, der gemeinsam mit der Stadt Augsburg ausgelobt werden soll. Eine wesentliche Prämisse der Planungen wird es hierbei sein, das bis dato unzugängliche Areal zu öffnen und der Stadtgesellschaft zugänglich zu machen. Zudem bietet die Überplanung auch die Möglichkeit, Zugänge zum Lech und zu dessen Uferbereichen zu schaffen und hierdurch den Erholungs- und Freizeitwert für die städtische Bevölkerung in der Umgebung zu erhöhen.

DAS MANAGEMENT-TEAM

DER VORSTAND

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

Zum 31. Dezember 2020 gehörten dem Vorstand der Gateway Real Estate AG zwei Mitglieder an. Das Vorstandsmitglied Manfred Hillenbrand hat dem Aufsichtsrat am 16. Dezember 2020 mitgeteilt, dass er für eine Amtszeit als Mitglied und Vorsitzender des Vorstandes über den 31. Dezember 2020 hinaus nicht zur Verfügung steht, da er sich neuen Herausforderungen widmen möchte. Der Aufsichtsrat dankte Herrn Hillenbrand für seine langjährige, engagierte Tätigkeit für das Unternehmen.

Tobias Meibom Vorstand (CFO)

Verantwortlich für: Finanzen, Finanzierung, Steuern, Investor Relations

Tobias Meibom verfügt über mehr als 15 Jahre Erfahrung in der Immobilienbranche und in den Bereichen Finanzen, Due Diligence und Steuern. Der studierte Diplomkaufmann war als Steuerberater und Auditor für börsennotierte Gesellschaften bei der Wirtschaftskanzlei Nörenberg Schröder tätig, bevor er viele Jahre lang als Director Finance bei der börsennotierten TAG Immobilien AG und später in deren operativen Tochtergesellschaften als Mitglied des Vorstandes (Jus Aktiengesellschaft für Grundbesitz, AGP AG) arbeitete. Nach einer Vorstandsposition in einem Unternehmen aus dem Bereich erneuerbare Energien wurde Tobias Meibom 2011 erstmals zum Finanzvorstand der Gateway Real Estate AG bestellt.

Stefan Witjes

Chief Operating Officer (COO)

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

DER AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG, das Kontrollgremium der Gesellschaft, vereint langjährige unternehmerische Erfahrung und ausgeprägte Immobilienexpertise. Satzungsgemäß setzt sich der Aufsichtsrat von GATEWAY aus fünf Mitgliedern zusammen.

Marcellino Graf von und zu Hoensbroech hatte den Vorstand der Gesellschaft mit Schreiben vom 16. März 2020 über seine Absicht informiert, sein Aufsichtsratsmandat mit Wirkung zum 30. April 2020 niederzulegen. Auf Antrag der Gesellschaft wurde am 21. Dezember 2020 Herr Leonhard Fischer als weiteres Mitglied des Aufsichtsrates der Gateway Real Estate AG bestellt, sodass die satzungsgemäße Zahl an Aufsichtsratsmitgliedern wieder erreicht wurde. Herr Leonhard Fischer verfügt über langjährige Erfahrungen im Bereich des Banken- und Finanzwesens. Detaillierte Informationen zum bisherigen Werdegang des neuen Aufsichtsratsmitgliedes finden sich auf der Website der Gesellschaft.

Zum 31. Dezember 2020 bestand der gesamte Aufsichtsrat von GATEWAY damit aus folgenden erfahrenen Experten:

Norbert Ketterer

Vorsitzender des Aufsichtsrates

Thomas Kunze

Stellvertretender Vorsitzender des Aufsichtsrates

Ferdinand von Rom

Mitglied des Aufsichtsrates

Jan Hendrik Hedding

Mitglied des Aufsichtsrates

Leonhard Fischer

Mitglied des Aufsichtsrates

BERICHT DES AUFSICHTSRATES

SEHR GEEHRTE AKTIONÄRINNEN UND AKTIONÄRE,

das Geschäftsjahr 2020 war ein Jahr, das uns allen sicherlich lange in Erinnerung bleiben wird. Der Grund hierfür ist natürlich die weltweite COVID-19-Pandemie, die auch an der Gateway Real Estate AG nicht spurlos vorbeigegangen ist. Allerdings lässt sich feststellen, dass der Immobilienmarkt – im Gegensatz zu anderen Branchen – bislang relativ gut durch die aktuelle Krise gekommen ist. Dies gilt insbesondere für den Wohnungsmarkt. Das ist auch einer der Gründe, weshalb GATEWAY ihre Strategie überarbeitet und zum Teil neu definiert hat. Die Gesellschaft konzentriert sich hiernach auf die Entwicklung von Wohnimmobilien, wobei ausgewählte Projekte anschließend in das eigene Bestandsportfolio der Gesellschaft übernommen werden sollen. Der Aufsichtsrat, mit dem sich der Vorstand hierzu eng abgestimmt hat, ist zuversichtlich, dass die Gesellschaft durch diese Weichenstellung gestärkt für die künftigen Jahre hervorgehen wird.

VERTRAUENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2020 der Wahrnehmung der ihm durch gesetzliche Vorschriften, den Deutschen Corporate Governance Kodex sowie die Satzung der Gateway Real Estate AG auferlegten Aufgaben mit größter Sorgfalt gewidmet. Insbesondere hat er den Vorstand bei der Führung der Gesellschaft regelmäßig beraten und dessen Tätigkeit kontinuierlich überwacht. Dabei war die Zusammenarbeit beider Gremien stets von einer vertrauensvollen und konstruktiven Atmosphäre geprägt.

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

SITZUNGEN DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat hat im Geschäftsjahr 2020 insgesamt sieben Sitzungen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte. Darüber hinaus wurden Beschlüsse in sieben Fällen im schriftlichen Umlaufverfahren gefasst.

Am **21. Januar 2020** verabschiedete der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren die Erklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex.

Am **17. Februar 2020** legte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren Zielgrößen für den Frauenanteil im Aufsichtsrat und im Vorstand fest.

Am **20. März 2020** stimmte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren dem Abschluss eines Darlehensvertrages mit der Ketom AG zu.

In der Sitzung vom **27. März 2020** erörterte und billigte der Aufsichtsrat unter Hinzuziehung des Abschlussprüfers, des Prüfungsausschusses und des Vorstandes den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 einschließlich der zugehörigen Lageberichte, den Abhängigkeitsbericht zum 31. Dezember 2019 sowie die betreffenden Berichte des Abschlussprüfers. Ferner beriet er über das Budget und die Prognose für das Geschäftsjahr 2020 und schloss sich hiernach dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des im Geschäftsjahr 2020 erzielten Bilanzgewinns an. Zur Abstimmung und Billigung kam ferner der Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung sowie der Verkauf einer Gesellschaftsbeteiligung. An der Sitzung vom 27. März 2020 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding teilgenommen.

Am **14. April 2020** genehmigte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren die Tagesordnung und die Einberufung der Hauptversammlung unter Ausnutzung der verkürzten Fristen des COVID-19-Gesetzes zum 12. Mai 2020 als virtuelle Hauptversammlung. Dabei schloss er sich dem zuvor durch den Vorstand beschlossenen Verfahren zum Umgang mit Aktionärsfragen an.

In der Sitzung vom **25. Mai 2020** stimmte der Aufsichtsrat der Ausgabe einer sechsten Tranche der Anleihe 2016/2021 zu. An der Sitzung vom 25. Mai 2020 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding teilgenommen.

Am **26. Mai 2020** bewilligte der Aufsichtsrat im schriftlichen Umlaufverfahren die Prüfung einer möglichen Gesellschaftsakquisition einschließlich der damit verbundenen Kosten.

In der Sitzung vom **30. Juni 2020** erstattete der Vorstand dem Aufsichtsrat Bericht zum Risikomanagement der Gesellschaft, einschließlich deren Corporate Governance. Ferner ließ sich der Vorstand über die am 26. Mai 2020 bewilligte Prüfung sowie über den Vollzugsstatus dreier im Dezember 2019 abgeschlossener Grundstückskaufverträge unterrichten. Der Aufsichtsrat bewilligte des Weiteren den Abschluss eines externen Projektcontrollingvertrages mit der Colossa Projekt GmbH & Co. KG, um die Berliner Joint-Venture-Projekte der Gesellschaft einem engeren Controlling zu unterziehen. Schließlich genehmigte der Aufsichtsrat den Abschluss einer Vertragsanpassung im Zusammenhang mit dem im Dezember 2019 erfolgten Verkauf des Projektes Frankfurt, Taunusstraße. An der Sitzung vom 30. Juni 2020 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding teilgenommen.

In der Sitzung vom **14. August 2020** erörterte der Aufsichtsrat gemeinsam mit dem Vorstand die Unternehmensplanung und Rentabilität der Gesellschaft sowie den Fortschritt bei der Erstellung des Halbjahresabschlusses. Darüber hinaus erörterte und genehmigte der Aufsichtsrat den Abschluss eines Darlehens- und eines Avalbesorgungsvertrages mit der sn Beteiligungen Holding AG. Gegenstand der Sitzung vom 14. August 2020 war zudem eine Selbstbeurteilung des Aufsichtsrates und seiner Ausschüsse, in deren Ergebnis sich der Aufsichtsrat gut aufgestellt sieht, um die ihm durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben zu erfüllen. An der Sitzung vom 14. August 2020 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding teilgenommen.

In der Sitzung vom **10. September 2020** beschloss der Aufsichtsrat, das zum 31. Dezember 2020 auslaufende Vorstandsmandat von Herrn Tobias Meibom um drei Jahre zu verlängern. An der Sitzung vom 10. September 2020 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding teilgenommen.

In der Sitzung vom **28. Oktober 2020** fand eine Präsentation des Vorstandes sowie eine Diskussion über eine mögliche Erweiterung des Geschäftsmodells der Gesellschaft statt. Der Aufsichtsrat stimmte hiernach einer dahingehenden Erweiterung des Geschäftsmodells zu, dass die Gesellschaft im Bereich der Wohnimmobilienentwicklung zukünftig auch für den eigenen Bestand bauen wird. Des Weiteren genehmigte der Aufsichtsrat nach Erörterung mit dem Vorstand das Budget für das Restjahr sowie die Prognose für den Konzernabschluss des Geschäftsjahres 2020. Zudem führte er gemeinsam mit dem Prüfungsausschuss eine Beurteilung der Qualität der Abschlussprüfung durch, in deren Ergebnis kein Anlass zu Beanstandungen festgestellt wurde. Ebenfalls erörterte und verabschiedete der Aufsichtsrat ein System zur Vergütung der Vorstandsmitglieder, um dieses der ordentlichen Hauptversammlung 2021 zur Genehmigung vorzulegen. Schließlich beriet der Aufsichtsrat über eine mögliche Nachbesetzung des durch die Amtsniederlegung von Graf von und zu Hoensbroech Ende April 2020 freigewordenen Aufsichtsratspostens. An der Sitzung vom 28. Oktober 2020 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom und Jan Hendrik Hedding teilgenommen.

Mit Umlaufbeschluss vom **09. Dezember 2020** bzw. **16. Dezember 2020** genehmigte der Aufsichtsrat die Prolongation zweier Darlehensverträge mit der sn Beteiligungen Holding AG sowie den Abschluss zweier Projektdienstleistungsverträge mit der muc Real Estate GmbH.

In der Sitzung vom **16. Dezember 2020** sollte über die Verlängerung des Vorstandsmandates von Herrn Manfred Hillenbrand beraten und beschlossen werden. Darin erfuhr der Aufsichtsrat, dass Herr Hillenbrand für eine weitere Amtszeit über den 31. Dezember 2020 hinaus nicht zur Verfügung steht. Sämtliche Mitglieder des Aufsichtsrates äußerten ihr Bedauern über diese Entscheidung und erklärten, unverzüglich eine Nachbesetzung in die Wege zu leiten.

AUSSCHÜSSE DES AUFSICHTSRATES

Der Aufsichtsrat verfügt aktuell über einen Prüfungsausschuss, dem neben Herrn Jan Hendrik Hedding als dessen Vorsitzender die Herren Ferdinand von Rom und Thomas Kunze angehören, sowie über einen Immobilienausschuss, der aus den Mitgliedern Norbert Ketterer und Thomas Kunze besteht.

CORPORATE GOVERNANCE

Der Aufsichtsrat hat die Weiterentwicklung der Corporate Governance des GATEWAY-Konzerns kontinuierlich beobachtet und diskutiert. Umfassende Informationen dazu sind in der auf der Website der Gesellschaft veröffentlichten Erklärung zur Unternehmensführung für das Geschäftsjahr 2020 enthalten.

Informationen über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates finden sich in diesem Jahr erstmals in einem eigenständigen Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2020, der ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

Vorstand und Aufsichtsrat haben nach eingehender Erörterung der Anforderungen des Deutschen Corporate Governance Kodex in den für 2020 geltenden Fassungen die gemeinsame Entsprechenserklärung gemäß § 161 AktG verabschiedet. Diese ist Bestandteil der Erklärung zur Unternehmensführung, die auch separat auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der von der außerordentlichen Hauptversammlung am 20. Januar 2020 gewählte Abschlussprüfer, die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungs- und Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg, hat den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG sowie den Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 einschließlich der jeweiligen Lageberichte geprüft und mit uneingeschränkten Bestätigungsvermerken versehen.

Sämtliche dieser Vorlagen einschließlich des Gewinnverwendungsvorschlags des Vorstandes und des Berichts über Beziehungen zu verbundenen Unternehmen für das Geschäftsjahr 2020 gemäß § 312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzungen des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates vom 26. April und 27. April 2021. Am letztgenannten Datum nahmen auch die Vertreter des Abschlussprüfers teil. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Die Abschlussprüfer standen den Ausschuss- und Aufsichtsratsmitgliedern zur eingehenden Diskussion zur Verfügung. Umstände, die auf eine Befangenheit des Abschlussprüfers schließen lassen könnten, lagen nicht vor.

Der Prüfungsausschuss berichtete dem Aufsichtsrat über die wesentlichen Inhalte und das Ergebnis seiner Vorprüfung und gab Empfehlungen für die Beschlussfassungen des Aufsichtsrates ab. Der Aufsichtsrat hat den Jahres- und Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020, die jeweiligen Lageberichte und den Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstandes geprüft und sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde damit festgestellt.

VORSCHLAG ZUR VERWENDUNG DES BILANZGEWINNS

Im Zusammenhang mit dem Vorschlag des Vorstandes zur Verwendung des Bilanzgewinns haben der Prüfungsausschuss und der Aufsichtsrat auch die Bilanzpolitik und die Finanzplanung intensiv erörtert. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung schloss sich der Aufsichtsrat dem Vorschlag des Vorstandes an, der Hauptversammlung vorzuschlagen, den Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2020 auf neue Rechnung vorzutragen.

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2020 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des § 312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2020 einen Abhängigkeitsbericht erstellt, der die folgende Schlussfolgerung enthält:

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Auf Grundlage seiner eigenen Prüfung teilte der Aufsichtsrat die Auffassung des Abschlussprüfers. Die Überprüfung ergab keine Beanstandungen. Ebenso wurden vom Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2020 erhoben.

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodex offen.

Im Zusammenhang mit dem am 20. März 2020 genehmigten Darlehensvertrag, dem Projektcontrollingvertrag und dem Vertragsnachtrag zum Projekt Taunusstraße, die Gegenstand der Sitzung vom 30. Juni 2020 waren, dem in der Sitzung vom 14. August 2020 erörterten Darlehens- und Avalbesorgungsvertrag sowie den mit Beschlüssen vom 09. und 17. Dezember 2020 genehmigten Verträgen hat Herr Norbert Ketterer offengelegt, dass er an den jeweiligen Vertragsparteien eine Mehrheitsbeteiligung besitzt. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat Herr Norbert Ketterer an den betreffenden Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates nicht mitgewirkt.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

Zu Beginn des Geschäftsjahres bestand der Aufsichtsrat aus den Herren Norbert Ketterer (Vorsitzender), Thomas Kunze (Stv. Vorsitzender), Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Marcellino Graf von und zu Hoensbroech. Zum Bedauern des Aufsichtsrates hat Letztgenannter mit Wirkung zum 30. April 2020 sein Amt niedergelegt, wonach dem Aufsichtsrat zunächst nur noch die verbliebenen vier Mitglieder angehörten. Auf Vorschlag des Aufsichtsrates hat der Vorstand am 07. Dezember 2020 beim Amtsgericht Frankfurt am Main die ergänzende Bestellung von Herrn Leonhard Fischer als neues Mitglied des Aufsichtsrates beantragt, wobei die Amtsdauer in Befolgung der Empfehlung des Deutschen Corporate Governance Kodex zunächst bis zur ordentlichen Hauptversammlung 2021 befristet wurde. Dem Antrag wurde durch Beschluss vom 21. Dezember 2020 entsprochen, sodass dem Aufsichtsrat seitdem wieder fünf Mitglieder und damit die satzungsgemäße Anzahl angehören. Zu seiner Amtseinführung wurde Herr Leonhard Fischer in die Geschäfte und die Organisationsstrukturen der Gesellschaft eingeführt und über die kapitalmarktrechtlichen Pflichten, die sich aus der Stellung als Aufsichtsrat eines kapitalmarktorientierten Unternehmens ergeben, schriftlich unterrichtet.

Berlin, im April 2021
Für den Aufsichtsrat

Norbert Ketterer
Vorsitzender des Aufsichtsrates

CORPORATE GOVERNANCE BERICHT

BERICHT UND ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

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

Im Geschäftsjahr 2020 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Besondere Bedeutung kam dabei dem zum 01. Januar 2020 in Kraft getretenen Gesetz zur Umsetzung der zweiten Aktionärsrechterichtlinie (ARUG II) sowie dem neugefassten Deutschen Corporate Governance Kodex zu, der am 20. März 2020 im Bundesanzeiger veröffentlicht wurde.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 24. April 2017 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 07. Februar 2017 („DCGK 2017“) seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom 22. Januar 2020 bis zur Bekanntmachung des Deutschen Corporate Governance Kodex in der Neufassung vom 16. Dezember 2019 am 20. März 2020 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

- Ziffer 3.8:** Der Kodex empfiehlt, für den Aufsichtsrat einen entsprechenden Selbstbehalt in der D&O-Versicherung zu vereinbaren. Dieser Selbstbehalt soll mindestens zehn Prozent des Schadens bis mindestens zur Höhe des Eineinhalbfachen der festen jährlichen Vergütung des Aufsichtsratsmitgliedes betragen. Die Gateway Real Estate AG hat auf eine solche Regelung verzichtet. Vorstand und Aufsichtsrat sind der Auffassung, dass ein Selbstbehalt weder notwendig noch geeignet ist, das Verantwortungsbewusstsein und die Motivation des Aufsichtsrates zu verbessern.
- Ziffer 4.1.3:** Beschäftigten und Dritten soll nach Empfehlung des Kodex auf geeignete Weise die Möglichkeit eingeräumt werden, geschützt Hinweise auf Rechtsverstöße im Unternehmen zu geben („Whistleblowing“). Der Vorstand ist der Auffassung, dass die Gesellschaft auch ohne die Einrichtung eines derartigen Systems über ein funktionierendes Compliance-Management-System verfügt, da der Vorstand und die Konzernrechtsabteilung eng in die operativen und juristischen Bereiche der Gateway Real Estate AG eingebunden sind. Vor diesem Hintergrund sieht der Vorstand gegenwärtig keine Notwendigkeit, ein formelles Whistleblowing-System zu etablieren. Der Aufwand für die Einführung eines solchen Systems steht, insbesondere mit Blick auf die Größe, Struktur und Geschäftstätigkeit der Gesellschaft, in keinem sinnvollen Verhältnis zum möglichen zusätzlichen Nutzen für Gesellschaft und Stakeholder.

3. **Ziffer 4.2.3:** Nach Ziffer 4.2.3 des Kodex sollen die monetären Vergütungsteile der Vorstandsmitglieder fixe und variable Bestandteile umfassen. Abweichend von dieser Empfehlung des Kodex wird den Mitgliedern des Vorstandes gegenwärtig keine variable Vergütung gewährt. Nach Auffassung des Aufsichtsrats ist das System zur Vergütung des Vorstands aber auch in dieser Form angemessen und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet, zumal die Mitglieder des Vorstandes teils in nicht unerheblichem Umfang Aktien der Gateway Real Estate AG (vgl. <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>) besitzen.
4. **Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3:** Die Gesellschaft erachtet die vom Kodex empfohlene Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder als unnötig, da das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze keine Rückschlüsse auf die Kompetenz eines Vorstandsmitglieds zulässt. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist daher nicht erfolgt.
5. **Ziffer 5.1.3:** Vor dem Hintergrund der noch jungen und im Aufbau befindlichen Geschäftstätigkeit der Gesellschaft und der Anzahl seiner Mitglieder hält es der Aufsichtsrat gegenwärtig nicht für erforderlich, sich eine Geschäftsordnung zu geben. Bei zunehmender Größe des Unternehmens und/oder des Aufsichtsrates wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen.
6. **Ziffer 5.3.1, 5.3.3:** Der Aufsichtsrat hat in Abweichung zur Empfehlung aus Ziffer 5.3.3 des Kodex keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass bei derart bedeutenden Entscheidungen wie der Bestellung bzw. Nominierung von Vorstands- und/oder Aufsichtsratsmitgliedern eine frühzeitige Befassung des gesamten Aufsichtsrates angezeigt ist.
7. **Ziffer 5.4.1:** Der Aufsichtsrat soll nach Ziffer 5.4.1 konkrete Ziele für seine Zusammensetzung und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten und dieses bei den Vorschlägen an die Hauptversammlung betreffend die Neubesetzung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG hat neben der Festlegung einer Zielgröße für den Frauenanteil bislang keine weiteren Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat vorrangig von der individuellen fachlichen und persönlichen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen. Dies hat sich nach Überzeugung des Aufsichtsrates bewährt.
8. **Ziffer 7.1.2 Satz 3:** Ziffer 7.1.2 Satz 3 des Kodex empfiehlt, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Die gesetzlichen Regelungen sehen dagegen vor, dass der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht binnen einer Frist von vier Monaten nach Geschäftsjahresende

und Halbjahresfinanzberichte binnen einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums zu veröffentlichen sind. Quartalsmitteilungen sollen nach der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard binnen zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums an die Geschäftsführung der Börse übermittelt werden. Die Gesellschaft hat sich bisher an den gesetzlichen Fristen bzw. den Fristen der Börsenordnung orientiert, da sie dieses Fristenregime für angemessen hält. Sollten es die internen Abläufe erlauben, wird die Gesellschaft die Berichte gegebenenfalls auch früher veröffentlichen.

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären darüber hinaus, dass den Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ in der Fassung vom 16. Dezember 2019 („DCGK 2019“) seit deren Bekanntmachung im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

1. **Empfehlung a.2:** Es gelten die obigen Ausführungen zu Ziffer 4.1.3 des DCGK 2017.
2. **Empfehlung b.5:** Es gelten die obigen Ausführungen zu Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 des DCGK 2017.
3. **Empfehlung c.1 und c.2:** Es gelten die obigen Ausführungen zu Ziffer 5.4.1 des DCGK 2017.
4. **Empfehlung c.7:** Nach Empfehlung c.7 soll mehr als die Hälfte der Anteilseignervertreter unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Dies war bis zur Amtsniederlegung von Marcellino Graf von und zu Hoensbroech der Fall. Seit dem 01. Mai 2020 gehörten dem Aufsichtsrat nur noch vier Mitglieder an, von denen nach der Definition in Empfehlung c.7 lediglich zwei von der Gesellschaft und dem Vorstand unabhängig sind. Seit der am 21. Dezember 2020 erfolgten Bestellung von Herrn Leonhard Fischer zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrates wird der Empfehlung c.7 wieder entsprochen.
5. **Empfehlung c.10:** Der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sollen unabhängig von der Gesellschaft und vom Vorstand sein. Der Vorsitzende des Prüfungsausschusses soll zudem unabhängig vom kontrollierenden Aktionär sein. Von dieser Empfehlung weicht die Gesellschaft ab. Der Vorsitzende des Aufsichtsrates und der Vorsitzende des Prüfungsausschusses sind nach der Definition in Empfehlung c.7 nicht unabhängig von der Gesellschaft und auch nicht unabhängig vom kontrollierenden Aktionär. Nach Auffassung von Vorstand und Aufsichtsrat begründet dies allerdings weder einen wesentlichen und dauerhaften Interessenkonflikt noch eine Beeinträchtigung der Amtsführung.
6. **Empfehlung d.1:** Es gelten die obigen Ausführungen zu Ziffer 5.1.3 des DCGK 2017.
7. **Empfehlung d.5:** Es gelten die obigen Ausführungen zu Ziffer 5.3.1, 5.3.3 des DCGK 2017.
8. **Empfehlung d.8:** Im Bericht des Aufsichtsrates soll neuerdings angegeben werden, an wie vielen Sitzungen des Aufsichtsrates und der Ausschüsse die einzelnen Mitglieder jeweils teilgenommen haben. Dies ist im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2019, den die Gesellschaft erst kurz nach Inkrafttreten des DCGK 2019 veröffentlicht hat, nicht geschehen. Im kommenden Geschäftsbericht bzw. dem darin enthaltenen Bericht des Aufsichtsrates wird diese Empfehlung umgesetzt.

9. Empfehlung f.2: Es gelten die obigen Ausführungen zu Ziffer 7.1.2 Satz 3 des DCGK 2017.

10. Empfehlung g.1, g.6–g.10 und g.12 enthalten Vorgaben zum System und der Festlegung der Vergütung des Vorstandes. Soweit darin auf variable Vergütungsbestandteile abgestellt wird, weicht die Gesellschaft hiervon ab. Das vom Aufsichtsrat beschlossene Vergütungssystem sieht gegenwärtig keine variablen Vergütungen des Vorstandes vor. Zur Begründung wird auf die obigen Ausführungen zu Ziffer 4.2.3 des DCGK 2017 verwiesen.

Frankfurt am Main, den 21. Januar 2021
Gateway Real Estate AG
Der Vorstand und der Aufsichtsrat

ANGABEN ZU UNTERNEHMENSFÜHRUNGSPRAKTIKEN

ARBEITSWEISE UND ZUSAMMENSETZUNG VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Duale Führungsstruktur

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

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

Der Vorstand setzte sich im Geschäftsjahr 2020 aus zwei Mitgliedern zusammen.

—
GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN GEMÄSS § 2 ABS. 1 DER GESCHÄFTSORDNUNG

Name und Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats	Verantwortungsbereich
Manfred Hillenbrand, CEO	05.11.2018	31.12.2020	Sprecher des Vorstandes, Immobilien, Strategie, Personal
Tobias Meibom, CFO	05.11.2018	31.12.2023	Finanzen, Recht, Investor Relations, IT

Das Mandat von Manfred Hillenbrand als Mitglied und Vorsitzender des Vorstandes lief am 31. Dezember 2020 aus.

Am 21. Januar 2021 wurde Herr Stefan Witjes als weiteres Mitglied des Vorstandes (Chief Operating Officer – COO) bestellt. In der Übergangsphase vom 01. Januar 2020 bis zur Bestellung von Herrn Witjes hat Herr Meibom die Aufgaben des Vorstandes allein verantwortet.

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

Name	Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats
Norbert Ketterer	Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2021
Thomas Kunze	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2021
Ferdinand von Rom	Mitglied des Aufsichtsrates	22.08.2018	Hauptversammlung 2021
Jan Hendrik Hedding	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	Hauptversammlung 2021
Marcellino Graf von und zu Hoensbroech	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	30.04.2020
Leonhard Fischer	Mitglied des Aufsichtsrates	21.12.2020	Hauptversammlung 2021

Die Mitglieder des Aufsichtsrates werden grundsätzlich von den Aktionären in der Hauptversammlung gewählt. Marcellino Graf von und zu Hoensbroech hat zum 30. April 2020 sein Amt als Aufsichtsrat aus persönlichen Gründen niedergelegt. Um die satzungsmäßige Mitgliedsanzahl wieder zu erreichen, hat der Vorstand am 07. Dezember 2020 auf Vorschlag und im Einvernehmen mit dem Aufsichtsrat die gerichtliche Ergänzungsbestellung von Herrn Leonhard Fischer zum weiteren Mitglied des Aufsichtsrates beantragt. Dem Antrag wurde durch Beschluss des Amtsgerichtes Frankfurt am Main vom 21. Dezember 2020 entsprochen.

AUSSCHÜSSE

Laut den Empfehlungen des Deutschen Corporate Governance Kodex soll der Aufsichtsrat einen Prüfungsausschuss einrichten, der sich insbesondere mit der Überwachung der Rechnungslegung, des Rechnungslegungsprozesses, der Wirksamkeit des internen Kontrollsystems, des Risikomanagementsystems, des internen Revisionssystems, der Abschlussprüfung sowie der Compliance befasst. Der Prüfungsausschuss legt dem Aufsichtsrat eine begründete Empfehlung für die Wahl des Abschlussprüfers vor, die in den Fällen der Ausschreibung des Prüfungsmandates mindestens zwei Kandidaten umfasst. Der Prüfungsausschuss überwacht die Unabhängigkeit des Abschlussprüfers und befasst sich darüber hinaus mit den von ihm zusätzlich erbrachten Leistungen, mit der Erteilung des Prüfungsauftrages an den Abschlussprüfer, der Bestimmung von Prüfungsschwerpunkten und der Honorarvereinbarung.

Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG ist dieser Empfehlung gefolgt und hat bereits im Jahr 2019 einen Prüfungsausschuss gebildet, dem seitdem Jan Hendrik Hedding vorsitzt. Die weiteren Mitglieder des Prüfungsausschusses sind Ferdinand von Rom und Thomas Kunze.

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

NACHFOLGEPLANUNG

Die langfristige Nachfolgeplanung i.S. der Empfehlung B.2 des DCGK 2020 erfolgt durch regelmäßige Gespräche der Vorsitzenden von Vorstand und Aufsichtsrat sowie die regelmäßige Behandlung des Themas im Präsidium des Aufsichtsrates. Dabei werden die Vertragslaufzeiten und Verlängerungsmöglichkeiten bei aktuellen Vorstandsmitgliedern besprochen sowie über mögliche Nachfolgerinnen und Nachfolger beraten.

ALTERSGRENZEN

Die Gesellschaft hat keine allgemeinen Altersgrenzen für die Mitglieder ihres Vorstandes und Aufsichtsrates festgelegt. Es wird verwiesen auf Ziffer 5.1.2 Abs. 2 Satz 3 der Erklärung zum DCGK 2017.

SELBSTBEURTEILUNG

Nach der Empfehlung des neuen DCGK 2020 soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. In seiner Sitzung vom 14. August 2020 hat der Aufsichtsrat eine solche Selbstbeurteilung vorgenommen. Nach einhelliger Auffassung seiner Mitglieder sind der Aufsichtsrat und dessen Ausschüsse gut aufgestellt, um den ihnen durch Gesetz und Satzung zugewiesenen Aufgaben gerecht zu werden. Diese Einschätzung gilt auch für den Zeitraum, in dem der Aufsichtsrat aufgrund der Amtsniederlegung von Marcellino Graf von und zu Hoensbroech nur aus vier Mitgliedern bestand.

BEURTEILUNG DER ABSCHLUSSPRÜFUNG

In Befolgung der entsprechenden Empfehlung des neuen bcgK 2020 haben die Mitglieder des Aufsichtsrates in ihrer Sitzung am 28. Oktober 2020 die Qualität der Abschlussprüfung durch die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft („Rödl“) beurteilt. Im Ergebnis sieht der Aufsichtsrat und dessen Prüfungsausschuss keinen Anlass zu Beanstandungen der Abschlussprüfung.

DIVERSITÄTSKONZEPT

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

- Die Zielgröße für den Frauenanteil im Aufsichtsrat wurde auf 20 Prozent bis 31. Dezember 2024 festgelegt.
- Für den Vorstand wurde die Zielgröße für den Frauenanteil bis zum 31. Dezember 2024 auf 25 Prozent festgelegt.
- Der Frauenanteil in der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes bis 31. Dezember 2024 wurde auf 20 Prozent festgelegt.

Die Zielgrößen wurden im Berichtsjahr nicht erreicht. In Vorstand und Aufsichtsrat sowie der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes sind weiterhin keine Frauen vertreten.

In der ersten Führungsebene unterhalb des Vorstandes wurde zu Beginn des Berichtsjahres die Stelle des Head of Accounting geschaffen und neu besetzt. Unter den Bewerbern, die das Anforderungsprofil an diese Stelle erfüllten, befanden sich keine Frauen. Der durch Ausscheiden von Marcellino Graf von und zu Hoensbroech zum 01. April 2020 vakant gewordene Posten im Aufsichtsrat wurde, wie oben dargestellt, mit Herrn Leonhard Fischer nachbesetzt. Bei dem Prozess der Nachbesetzung, der bis zum Ende des Berichtsjahres abgeschlossen werden sollte, um die satzungsmäßige Mitgliederanzahl wieder zu erreichen, standen keine weiblichen Kandidaten zur Verfügung, die über vergleichbare Qualifikationen und Erfahrungen verfügten, wie sie Herr Leonhard Fischer vorweisen kann. Entsprechendes gilt für die im Januar 2021 besetzte Stelle des Chief Operating Officer.

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

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2020 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2020 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrates berichtet.

D&O-VERSICHERUNG

Es wird verwiesen auf die Ausführungen in der Entsprechenserklärung zum DCGK 2017, Ziffer 3.8.

DIRECTORS' DEALINGS

Nach Art. 19 Marktmissbrauchsverordnung müssen Führungskräfte und mit solchen in enger Beziehung stehende Personen Eigengeschäfte in Aktien oder Schuldtiteln innerhalb von drei Geschäftstagen nach Geschäftsabschluss melden, sofern ein Gesamtvolumen von 20.000 € im Kalenderjahr erreicht wird. Die Meldungen können auf der Internetseite der Gesellschaft eingesehen werden unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>

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

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

Im Berichtsjahr hat die Gesellschaft keine Geschäfte mit nahestehenden Personen getätigt, die nach § 111c AktG zu veröffentlichen sind.

COMPLIANCE

Der Vorstand der GATEWAY hat eine Compliance-Richtlinie erlassen, die in der Fassung von November 2019 für alle Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter des GATEWAY-Konzerns und für Mitglieder des Aufsichtsrates gültig und deren Einhaltung verpflichtend ist. Die Compliance-Richtlinie enthält Erklärungen und Vorgaben zu gesetzeskonformem Verhalten und vermittelt Werte des Unternehmens. Die GATEWAY-Gruppe erwartet von allen Führungskräften und Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, dass diese alle relevanten gesetzlichen Bestimmungen und die unternehmensinterne Compliance-Richtlinie kennen und einhalten. Hierzu werden sie regelmäßig geschult. Ferner wurden für den GATEWAY-Konzern ein Compliance-Beauftragter sowie ein Datenschutzbeauftragter bestellt. Der Compliance-Beauftragte befindet sich in engem Austausch mit Vorstand und Aufsichtsrat, informiert u. a. über geltende Handelsverbote für Aktien und sonstige Finanztitel der Gesellschaft und führt das Insiderverzeichnis der Gesellschaft. Der Compliance-Beauftragte informiert zudem über alle relevanten rechtlichen Vorgaben, anstehende Rechtsänderungen und die Folgen von Rechtsverstößen. Die Compliance-Überwachung erfolgt durch die Konzernrechtsabteilung bzw. deren Leiter.

DIE GATEWAY-AKTIE

AKTIENMÄRKTE

Das von der Corona-Pandemie geprägte Jahr 2020 wird auch für die internationalen Kapitalmärkte und ihre Anleger als Jahr der Extreme in die Wirtschaftsgeschichte eingehen. Vor dem Hintergrund positiver Konjunkturprognosen erreichte der deutsche Leitindex DAX mit 13.795 Punkten am 17. Februar 2020 einen neuen Höchststand. Dieser Anstieg wurde anschließend durch immer neue Meldungen von der Verbreitung des Coronavirus auch in Europa jäh gebremst und gipfelte in einem beispiellosen Absturz des DAX bis zum Jahrestiefstand von 8.256 Punkten am 16. März 2020 – ein Rückgang des deutschen Leitindex von rund 40 Prozent in nur vier Wochen. Andere wichtige Indizes traf es nicht minder schwer. So verlor der amerikanische Aktienindex S&P 500 zwischen 19. Februar und 23. März 2020 rund 35 Prozent und der EURO STOXX 50 musste am Höhepunkt der ersten Corona-Welle ein Minus von rund 40 Prozent verkraften.

Während im März 2020 die Bundesrepublik Deutschland – wie auch viele andere Länder weltweit – umfassende Maßnahmen zur Beschränkung sozialer Kontakte umsetzte und damit Deutschland in den sogenannten „1. Lockdown“ ging, wurden die für viele Teile der Wirtschaft deutlich einschränkende Maßnahmen von einer Vielzahl an Hilfs- und Notfallprogrammen begleitet, die in weiterer Folge auch eine Erholung der Aktienmärkte begünstigten.

Für die Märkte blieben die Folgemonate zwar von starker Volatilität geprägt und neben den Infektionszahlen sorgten Phänomene wie etwa ein negativer Ölpreis im April 2020 für Irritationen und Rahmenbedingungen ohne historischen Vergleich. Gleichzeitig gingen allerdings nationale Anstrengungen wie eine Optimierung der Kurzarbeiterregelung in Deutschland, europäische Gemeinschaftsaktionen wie das Anleihen-Notfallprogramm der Europäischen Zentralbank und Signale aus den USA wie die Verabschiedung eines zwei Billionen Dollar fassenden Konjunkturpaketes in Verbindung mit der anhaltenden Niedrigzinspolitik einher mit deutlich sinkenden Infektionszahlen in großen Teilen Europas im Frühling und Sommer (siehe auch Kapitel „Wirtschaftliche Rahmenbedingungen“). In Summe sorgten diese Faktoren bereits im zweiten Quartal 2020 und zu Beginn des dritten Quartals für dynamische Erholungseffekte an den Börsen. Mitte Juli 2020 sprang der DAX beispielsweise bereits wieder über die 13.000-Punkte-Marke.

Ein differenziertes Bild an den Märkten zeichnete der weitere Verlauf des dritten Quartals 2020, als in vielen Ländern erneut die Infektionszahlen nach oben zeigten und sich zur allgemeinen Corona-Angst Unsicherheiten rund um den Brexit und die im November stattfindenden US-Wahlen gesellten. Nur noch verhaltene Anstiege oder abwartende Seitwärtsbewegungen in den meisten wichtigen Indizes waren die Folge. Das Schlussquartal 2020 sorgte schließlich durch mehrere Positivmeldungen für eine Aufbruchstimmung an den internationalen Aktienmärkten, woran auch neuerliche lokale Lockdown-Maßnahmen nichts ändern konnten. Höhepunkt der

positiven Nachrichtenlage waren Anfang November 2020 Erfolgsmeldungen der Unternehmen BioNTech und Pfizer zu ihrer gemeinsamen Impfstoffentwicklung, die Hoffnung auf eine Rückkehr zur Normalität und damit auf wirtschaftliche Erholung gaben. Die Verwerfungen zwischen Republikanern und Demokraten nach den us-Wahlen zeigten nur geringe Auswirkungen an den Börsen, der sich abzeichnende Sieg Joe Bidens weckte dafür in Europa Hoffnungen auf eine Normalisierung der transatlantischen Beziehungen und auch eine Beruhigung des USA-China-Konfliktes erschien für viele Marktbeobachter unter einer zukünftigen Biden-Administration zumindest vorstellbar. Wichtige us-Indizes erreichten teilweise bereits im November 2020 neue Höchststände, so sprang der amerikanische Dow-Jones-Index am 24. November erstmals in seiner Geschichte über die 30.000-Punkte-Marke. In Europa rundeten Nachrichten über eine Einigung zum Brexit-Handelsabkommen zwischen Großbritannien und der EU das positive Schlussquartal ab. In Deutschland überstieg der DAX im Dezember 2020 nicht nur sein „Vor-Corona-Niveau“, sondern markierte am 29. Dezember 2020 mit 13.903 Punkten sogar ein neues Allzeithoch.

Deutsche Immobilienaktien konnten sich im Gesamtjahr 2020 von den beschriebenen Szenarien zwar nicht abkoppeln, es waren aber vor allem die börsennotierten Wohnungsbestandshalter, die eine deutlich schnellere Erholung als der Gesamtmarkt verzeichneten. Die zwei größten deutschen Wohnimmobilienwerte Deutsche Wohnen und Vonovia erreichten ihr „Vor-Corona-Niveau“ beispielsweise bereits im Mai bzw. Juni 2020. Unternehmen mit Fokus auf Wohnungsbestandshaltung erholten sich insgesamt schneller als jene Immobilienunternehmen mit einem Engagement in den Bereichen Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie in der Projektentwicklung. Die Erholung deutscher Immobilienaktientitel gestaltete sich insgesamt schneller als im gesamteuropäischen Vergleich. Der FTSE EPRA Nareit Germany Index, der im ersten Quartal 2020 rund 14 Prozent seines Wertes verlor, egalisierte seine Corona-Verluste bereits zu Beginn des Monats September 2020 mit neuen Höchstständen und schloss das Jahr 2020 mit einem Plus von rund zwölf Prozent ab. Europäische Immobilienindizes, wie der FTSE EPRA Nareit Developed Europe Index oder der FTSE EPRA Nareit Europe Reits Index lagen Ende des Jahres 2020 noch immer hinter ihren „Vor-Corona-Niveaus“ zurück.

Die Konsolidierung am deutschen Gewerbe- und Wohnimmobilienmarkt setzte sich 2020 fort. Im Februar 2020 gab die französische Covivio bekannt, das Frankfurter Büroimmobilienunternehmen Godewind Immobilien AG übernehmen zu wollen. Der Zusammenschluss der börsennotierten Wohnimmobilienunternehmen Adler Real Estate, Ado Properties und des Developers Consus zu einer neuen Adler Group wurde im Jahr 2020 ebenso weiter vorangetrieben wie die Fusion zwischen TLG Immobilien und Aroundtown. Deutsche Wohnen verstärkte seine Neubauparte mit dem Münchner Projektentwickler ISARIA und Mitbewerber Vonovia übernahm mit Bien-Ries aus Hanau ebenfalls einen nicht börsennotierten Wohnentwickler.

Ein positives Signal setzte der Aufstieg des Wohnimmobilienwertes Deutsche Wohnen in den deutschen Leitindex DAX zum 22. Juni 2020. Von der Zugehörigkeit von mittlerweile zwei Wohnimmobilienunternehmen im Deutschen Aktienindex kann insgesamt eine noch höhere Aufmerksamkeit internationaler Investoren für den deutschen Immobiliensektor erwartet werden.

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG startete mit einem Eröffnungskurs von 4,40€ in das Jahr 2020 und konnte sich gerade im Zeitraum des Ausbruchs der Coronavirus-Pandemie in Europa durch relative Stabilität im Sektor auszeichnen. Mitte März 2020, als die meisten deutschen Immobilienaktien bereits stark nachgaben, konnte GATEWAY seinen Aktienkurs rund um die Marke von 4€ ohne signifikante Kursschwankungen halten. Mit Verlauf des Aprils war es aber auch GATEWAY nicht möglich, sich dem allgemeinen Negativtrend zu entziehen und die Aktie verlor im zweiten Quartal 2020 rund 15 Prozent ihres Wertes. Leichte Erholungseffekte im dritten Quartal wurden durch abermalige Rücksetzer im Schlussquartal abgelöst.

Im Berichtszeitraum bewegte sich die GATEWAY-Aktie auf der Handelsplattform Xetra auf einer Kursbandbreite zwischen 2,94€ und 4,40€. Am 30. Dezember 2020 ging die GATEWAY-Aktie mit 2,98€ aus dem Handel. Auf das Gesamtjahr 2020 betrachtet verlor GATEWAY damit mehr als 30 Prozent seines Börsenwertes. Es muss allerdings berücksichtigt werden, dass GATEWAY im Mai 2020 rund 56 Mio. € Dividende an Aktionäre der GATEWAY bzw. 0,30€ je dividendenberechtigter Stückaktie (siehe Folgekapitel) ausschüttete.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2020 mehr als 556 Mio.€.

HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDENZAHLUNG

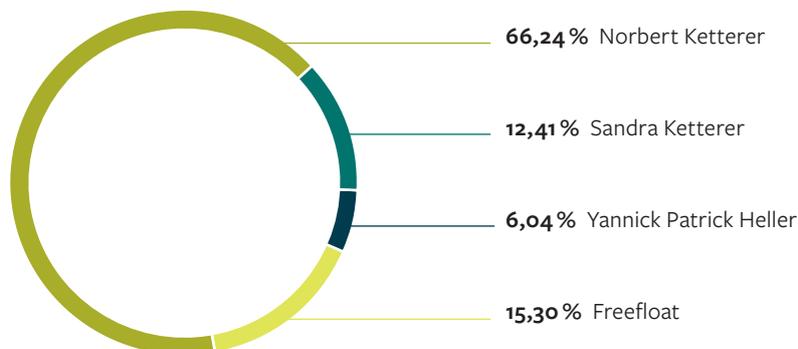
Am 12. Mai 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG aufgrund der COVID-19-Pandemie erstmals als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Gesetzgeber hat die rechtliche Grundlage dafür mit dem „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ geschaffen. Vorstand und Aufsichtsrat haben sich nicht zu einer Verschiebung ihrer Hauptversammlung entschlossen, sondern fassten den Beschluss, die Möglichkeit der virtuellen Hauptversammlung zu nutzen und somit vor allem am Dividendenvorschlag für das erfolgreiche Jahr 2019 und dessen Beschlussfassung durch die Hauptversammlung planmäßig festzuhalten.

Sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden schließlich mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Zu den wichtigen Beschlussfassungen zählten die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019, Änderungen der Satzung der Gesellschaft zur vereinfachten Durchführung von Aufsichtsratssitzungen und Hauptversammlungen sowie die Wahl des Abschlussprüfers für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020. Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2020 sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar unter: <https://gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2020/>

Eine weitere wichtige Beschlussfassung war der Vorschlag, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 116.650.321,65€ eine Dividende in Höhe von 0,30€ je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt 56.029.212,00€) auszuschütten und den Restbetrag von 60.621.109,65€ auf neue Rechnung vorzutragen. Dieser Beschluss wurde ebenfalls mit großer Mehrheit angenommen, sodass die Dividende an die Aktionäre am 15. Mai 2020 gezahlt wurde.

AKTIONÄRSSTRUKTUR

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2020



STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JJTG7 / A0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	Xetra, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs (02. Januar 2020)	4,40 €
Schlusskurs (30. Dezember 2020)	2,98 €
Jahreshöchstkurs (03. Januar 2020)	4,44 €
Jahrestiefstkurs (20. Oktober 2020)	2,94 €
Marktkapitalisierung (30. Dezember 2020)	556,6 Mio. €

INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Das Geschäftsjahr 2020 war auch im Bereich der Investor-Relations-Aktivitäten von der Corona-Pandemie beeinflusst. Dennoch hat die Gesellschaft virtuell an den drei folgenden Investorenkonferenzen teilgenommen:

18. Juni 2020	Quirin Champions 2020
19. Oktober 2020	European MidCap Event 2020
17. November 2020	Deutsches Eigenkapitalforum 2020

KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 40 — Grundlagen des Konzerns**
 - 40 — Geschäftsmodell
 - 41 — Steuerungssystem
 - 41 — Erklärung zur Unternehmensführung

- 42 — Wirtschaftsbericht**
 - 42 — Gesamtaussage zum Wirtschaftsbericht
 - 42 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 49 — Geschäftsverlauf
 - 49 — Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

- 51 — Risiken- und Chancenbericht**
 - 51 — Risikomanagementsystem
 - 52 — Risikobericht und Einzelrisiken

- 56 — Prognosebericht**
 - 56 — Zielerreichung 2020
 - 56 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021
 - 59 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

- 59 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess**

- 60 — Risikoberichterstattung in Bezug auf die Verwendung
von Finanzinstrumenten**

- 61 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen**

- 64 — Vergütungsbericht**



KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von 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 einzuholen, 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 DES GATEWAY-KONZERNS

Zum 31. Dezember 2020 waren neben dem Vorstand 55 (Vorjahr: 47) und im Jahresdurchschnitt 55,4 (Vorjahr 46,6) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im GATEWAY-Konzern beschäftigt.

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

fördern. Dies hat auch dazu geführt, dass GATEWAY während der Corona-Pandemie durchgehend weiterarbeiten konnte und keine Ausfallszeiten beklagen musste. Gleichzeitig bietet GATEWAY seinen 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 Bürostuhlung zur Vorbeugung von Rückenerkrankungen. Flache Hierarchien und ein flexibles Modell der Arbeitszeiteinteilung bzw. Gleitzeit zeichnen GATEWAY aus.

1.2 STEUERUNGSSYSTEM

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

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragsreiches 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 Dres-

den. 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 Gesamtkonzernenebene 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.

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 Entwicklungsimmoblie bei normalem Verkauf oder normaler Vermietung auf dem freien Markt an einen willigen Käufer erzielen würde.

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

Die Erklärung zur Unternehmensführung nach §§ 289f, 315d HGB für die Gesellschaft und den Konzern ist Bestandteil des Konzernlageberichts. 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-Verkauf 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 Projektpotenzial, 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. Das Eigenkapital konnte leicht erhöht werden. 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 Portfoliotransaktionen 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.

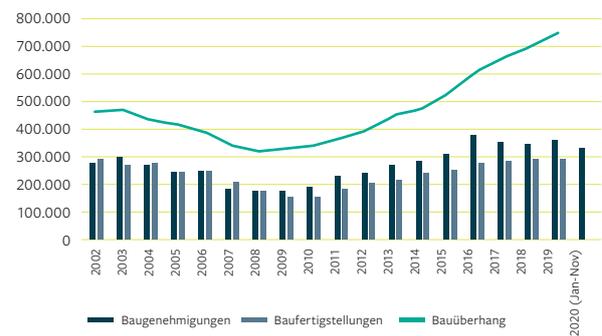
Laut COMFORT haben die Spitzenmieten im Einzelhandel in 1A-Lagen in Augsburg trotz steigendem Umsatz nachgegeben. In der Größenklasse von 80 bis 120 qm Fläche sank die Spitzenmiete von 65 auf 55 €/qm und in der Größenklasse von 300 bis 500 qm von 35 auf 30 €/qm. Dennoch ist Augsburg ein attraktiver Einzelhandelsstandort. 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

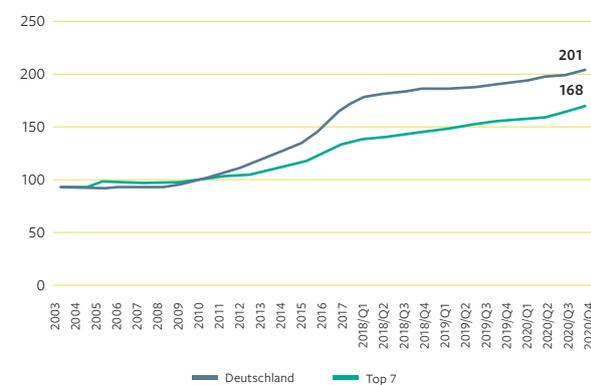


Quelle: Statistisches Bundesamt (Genesis)

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

Münchener 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 Eyemaxx 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 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. Zudem veräußerte die GATEWAY eine Projektentwicklung in Hamburg über ein nach der Equity-Methode bilanziertes Unternehmen. Zur Umsetzung der positiven Wachstumsstrategie hatte GATEWAY Anfang Juli 2020 eine weitere Anleihe-tranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben.

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

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Im Geschäftsjahr 2020 erwirtschaftete der Konzern der Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 55,5 Mio. € (Vj. 94,4 Mio. €). Die Umsatzerlöse setzen sich vor allem aus dem im ersten Halbjahr 2020 neu abgeschlossenen Forward Sale eines Developmentprojektes in Düsseldorf in Höhe von 22,5 Mio. € sowie dem weiteren Leistungsfortschritt zweier im zweiten Halbjahr 2019 abgeschlossenen Forward Sales von zwei Developmentprojekten in Düsseldorf in Höhe von 10,8 Mio. € (Vj. 10,2 Mio. €) und Köln in Höhe von 9,8 Mio. € (Vj. 48,6 Mio. €) zusammen. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus Vermietungen nach IFRS 16 in Höhe von 8,5 Mio. € (Vj. 23,0 Mio. €).

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 144,9 Mio. € (Vj. 221,5 Mio. €), die sich im Wesentlichen aus den neu akquirierten und übergegangenen Projektentwicklungen, aktivierten Bauleistungen sowie dem Abgang durch den in 2020 abgeschlossenen Forward Sale der Projektentwicklung in Düsseldorf zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von 4,3 Mio. € (Vj. 97,3 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 204,7 Mio. € (Vj. 413,2 Mio. €). Im Vorjahr führten vor allem die Verkaufserlöse von veräußerten Projekten sowie von At-Equity-Beteiligungen, ausgewiesen unter den sonstigen betrieblichen Erträgen, zu einer entsprechend höheren Gesamtleistung.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtsjahr mit 162,5 Mio. € gegenüber dem Vorjahr deutlich um 85,0 Mio. € reduziert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungs-

kosten der Vorratsimmobilien (57,1 Mio. €; Vj. 25,4 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (100,1 Mio. €; Vj. 209,5 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (5,3 Mio. €; Vj. 12,7 Mio. €). Der niedrigere Materialaufwand lässt sich vor allem auf das erhöhte Ankauflvolumen des Vorjahres zurückführen. Der Personalaufwand bewegte sich mit einem leichten Rückgang um 0,3 Mio. € auf 9,3 Mio. € nahezu auf Vorjahresniveau.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte steigerte sich um 108,6 Mio. € auf 129,1 Mio. € und basiert auf einer externen Bewertung aller Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2020. Der deutliche Anstieg resultiert aus der Überführung zweier Projekte in Augsburg und Hallbergmoos in den Bestand und der Bewertung zum Fair Value gemäß IAS 40. Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften. Im Zuge der Fair-Value-Anpassung erhöhten sich auch die latenten Ertragsteuern.

Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 22,5 Mio. € (Vj. 27,0 Mio. €) und enthalten im Wesentlichen Wertberichtigungen auf Vermögenswerte in Höhe von 10,5 Mio. €. Außerdem sind der Entschädigungsaufwand für stille Gesellschafter sowie Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten enthalten. Die um 4,5 Mio. € höheren Aufwendungen des Vorjahres resultieren vor allem aus dem erfolgten Börsengang. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY 2020 ein Betriebsergebnis in Höhe von 138,7 Mio. € (Vj. 149,0 Mio. €).

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres betrug -22,0 Mio. € (Vj. -17,2 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 28,1 Mio. € (Vj. 29,6 Mio. €), die im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie der Bestandsimmobilien resultieren. Dabei ist der Rückgang der Zinsaufwendungen maßgeblich durch die Refinanzierung und die Ablöse höher verzinslicher Darlehen bedingt. Den Zinsaufwendungen stehen Ergebnisse aus assoziierten Unternehmen in Höhe von 3,8 Mio. € (Vj. 9,9 Mio. €) sowie Zinserträge in Höhe von 2,7 Mio. € (Vj. 2,5 Mio. €) gegenüber. Die leichte Zunahme der Zinserträge in 2020 resultiert vor allem aus der Verzinsung noch ausstehender Kaufpreisforderungen. Das gegenüber dem Vorjahr um 6,1 Mio. € niedrigere Ergebnis aus assoziierten Unternehmen ist auf den weiteren planmäßigen Abbau der At-Equity-Beteiligungen zurückzuführen.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 116,7 Mio. € (Vj. 131,8 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 26,9 Mio. € (Vj. 4,8 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das Gesamtjahr in Höhe von 89,8 Mio. € (Vj. 127,0 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,48 € (unverwässert, Vj. 0,69 €) beziehungsweise 0,48 € (verwässert, Vj. 0,69 €). Das EBIT adjusted betrug 142,4 Mio. € (Vj. 158,9 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns erhöhte sich zum 31. Dezember 2020 um 7,5 % bzw. 77,6 Mio. € auf insgesamt 1.117,6 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 (1.040,0 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg vor allem auf die Renditeimmobilien, die infolge von Grundstückserwerben sowie Bautätigkeit im Geschäftsjahr um 39,7 Mio. € sowie aufgrund der Anpassung des Fair Values um 114,8 Mio. € anstiegen. Durch gegenläufige Umgliederungen sonstiger finanzieller Vermögenswerte in den kurzfristigen Bereich betragen die langfristigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2020 257,6 Mio. €.

Der Bestand an liquiden Mitteln lag zum 31. Dezember 2020 bei 50,5 Mio. € und reduzierte sich im Jahresverlauf durch die Rückzahlung von Darlehen und die Ausschüttung einer Dividende um insgesamt 165,5 Mio. €. Außerdem führten vor allem Kaufpreiszahlungen zu einer Abnahme der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte um 41,8 Mio. € auf 28,5 Mio. €. Dagegen wuchsen die Vorräte trotz der Umgliederung in die Renditeimmobilien deutlich um 85,4 Mio. € auf 667,0 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die vom Konzern verstärkt betriebenen und neu übergegangenen Projektentwicklungen von Immobilien zurückzuführen. Insgesamt reduzierten sich aber die kurzfristigen Vermögenswerte um 101,4 Mio. € auf 860,0 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 197,2 Mio. € (31. Dezember 2019: 361,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 146,3 Mio. € (31. Dezember 2019: 343,4 Mio. €) entfiel. Der Rückgang gegenüber dem Vorjahr erklärt sich insbesondere durch die Rückführung von höherverzinslichen Darlehen sowie daneben auch durch die Verringerung von Restlaufzeiten und dem Ausweis im kurzfristigen Bereich. Ansonsten wären die langfristigen Schulden durch Neuaufnahme von Projektfinanzierungen leicht gestiegen. Die latenten Ertragsteuerschulden sind im Zuge der Fair-Value-Aufwertungen der Renditeimmobilien und den damit verbundenen temporären Differenzen um 32,7 Mio. € auf 47,8 Mio. € gestiegen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. Dezember 2020 insgesamt 560,6 Mio. € (31. Dezember 2019: 352,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 459,7 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2019: 272,6 Mio. €), deren Zunahme im Wesentlichen auf die Abnahme von Restlaufzeiten bestehender Darlehen auf weniger als ein Jahr zurückzuführen ist. 68,6 Mio. € (31. Dezember 2019: 60,2 Mio. €) waren Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die zum überwiegenden Teil im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen des Konzerns angefallen sind. Die sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten erhöhten sich insbesondere durch erhaltene Anzahlungen im Zusammenhang mit einer als zur Veräußerung gehaltenen Immobilie um 11,7 Mio. € auf 17,2 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2020 auf 359,8 Mio. € (31. Dezember 2019: 326,0 Mio. €). Der Anstieg ist im Wesentlichen auf das positive Konzernergebnis abzüglich der Dividendenausschüttung in Höhe von 56,0 Mio. € zurückzuführen. Innerhalb des Konzerneigenkapitals führte die ergebniswirksame Auflösung der freien Rücklagen der Konzernmuttergesellschaft zu einer Verschiebung von 366,3 Mio. € zwischen der Kapitalrücklage und dem kumulierten Konzernergebnis. Insgesamt erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 31,3 % zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 32,2 %.

2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2020 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einer deutlichen Abnahme der Zahlungsmittel zum 31. Dezember 2020, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-91.264	-216.205
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-1.429	126.903
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-72.949	239.426
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-165.642	150.124
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	146	-8.010
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	216.045	73.931
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	50.549	216.045

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit reduzierte sich um 124,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahr und betrug im Geschäftsjahr 2020 -91,3 Mio. €. Zu einem Großteil resultiert die Entwicklung aus geringeren Auszahlungen für Vorratsvermögen. Während diese im Berichtsjahr 148,0 Mio. € betragen, verzeichnete der GATEWAY-Konzern im Vorjahr noch Auszahlungen in Höhe von 196,8 Mio. €. Außerdem flossen dem GATEWAY-Konzern Kaufpreiszahlungen von abgeschlossenen Forward Sales von drei Entwicklungsprojekten in Höhe von 92,3 Mio. € zu.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1,4 Mio. € beinhaltet weitestgehend Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden. Im ersten Quartal 2020 wurde zudem noch ein Liquiditätsabfluss in Höhe von 15,1 Mio. € durch kurzfristige Darlehensgewährung ausgewiesen, der aber im weiteren Verlauf

des ersten Halbjahres bereits zurückgeführt wurde. Der signifikante Rückgang im Vergleich zum Vorjahr resultierte aus im Vorjahr erhaltenen Kaufpreiszahlungen von veräußerten Tochterunternehmen von 110,7 Mio. €.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 72,9 Mio. € begründet sich durch die Rückzahlungen von Darlehen von 158,0 Mio. € und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 56,0 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Entwicklungsprojekte in Höhe von insgesamt 116,9 Mio. €. Außerdem wurde die 6. Tranche der Anleihe in Höhe von 26,2 Mio. € abgerufen. Im Vorjahr überstiegen die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten noch die Auszahlungen für die Rückzahlungen von Darlehen deutlich. Die außerdem durchgeführte Kapitalerhöhung von 67,9 Mio. € führte dann zu einem positiven Cashflow aus Finanzierungstätigkeit in Höhe von 239,4 Mio. €.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows in 2020 insgesamt 165,6 Mio. € und die gegenläufigen konsolidierungskreisbedingten Veränderungen 0,1 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel um 165,5 Mio. € auf 50,5 Mio. € zum 31. Dezember 2020 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 hatten die liquiden Mittel 216,0 Mio. € betragen.

Die Finanzverbindlichkeiten betragen zum Jahresende 606,0 Mio. € (31. Dezember 2019: 616,0 Mio. €) und 76 % (31. Dezember 2019: 44 %) der Finanzverbindlichkeiten waren kurzfristig mit einer Restlaufzeit bis 12 Monate.

Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich. Die fest verzinslichen Darlehen haben analog zum Vorjahr einen Zinssatz zwischen 1,55% und 20,0% und gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

Die GATEWAY war 2020 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Per 31. Dezember 2020 betrug die freie Liquidität 50,5 Mio. € (31. Dezember 2019: 216,0 Mio. €). Darüber hinaus bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 216,5 Mio. € (31. Dezember 2019: 191,2 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. € eingegangen. Die Inanspruchnahme wird allerdings auf Basis der wirtschaftlichen Lage der Begünstigten als unwahrscheinlich erachtet. Siehe Anhangangabe 7.2.

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 adjusted)
1	nicht wesentlich	0,0–0,1 %	0–150
2	gering	0,1–0,5 %	150–750
3	mittel	0,5–1 %	750–1.500
4	hoch	1–3 %	1.500–4.500
5	sehr hoch	3 %–	4.500–

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

3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG bei ihren geschäftlichen Aktivitäten ausgesetzt ist, lassen sich zum einen dem Bereich allgemeinerwirtschaftlicher und konjunktureller Entwicklungen und zum anderen 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. 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 vermeiden 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 Vermö-

gens-, 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 Risikoeubewertungen 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 Neubaulistung und geringen Leerstandszahlen 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 einschrän-

ken 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.

Auf Ebene der Development Partner AG war die Gesellschaft zum Ablauf des Berichtsjahres Partei von insgesamt sechs gerichtlichen Verfahren. Das Risiko, in diesen Verfahren zu unterliegen, wird beim Großteil der Fälle als unwahrscheinlich eingeschätzt (bei einem Prozess wird das Risiko als wahrscheinlich eingestuft). Die finanziellen Auswirkungen im Falle eines Unterliegens, werden 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 Imagerisikos 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 Pandemie 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 deut-

lich 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 Marktkenntnis und der langjährigen Erfahrung seines Managements und seiner Fach- und Führungskräfte beruht. Dies gilt auch für die marktgerechte Konzeption und Realisierung der einzelnen Projekte und deren Zuschnitt auf die Angebots- und Nachfragesituation in den jeweiligen lokalen Märkten. Als 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. 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 Investoren-

nachfrage 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 Bestandshaltern 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 DEN GATEWAY-KONZERN

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.

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 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.

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 rechnungslegungs-

bezogenen 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.

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden die betroffenen sonstigen finanziellen Vermögenswerte ausgebucht. Wir verweisen auf Anhangangabe 3.6.

Weitere Darlehensforderungen bestehen unter anderem gegenüber den nach der Equity-Methode einbezogenen 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.

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

Liquiditätsrisiko

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. 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 Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Finanzierungsrisiko

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

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

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

7. ÜBERNAHMERELEVANTE ANGABEN UND ERLÄUTERUNGEN

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

Zusammensetzung des gezeichneten Kapitals

Das gezeichnete Kapital (Grundkapital) der Gateway Real Estate AG betrug zum 31. Dezember 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, Rüschlikon/Schweiz 12,41 % der Stimmrechte der Gesellschaft.

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Norbert Ketterer, Rüschlikon/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;
- (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 Wandlungsschuldverschreibungen 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 3 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 ausgezahlt.
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

KONZERNABSCHLUSS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 68 — Konzernbilanz
- 70 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 71 — Konzerneigenkapitalsveränderungsrechnung
- 72 — Konzernsegmentberichterstattung
- 74 — Konzernkapitalflussrechnung

- 76 — **KONZERNANHANG**
 - 76 — Berichtendes Unternehmen
 - 76 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - 91 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
 - 99 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
 - 100 — Segmentberichterstattung
 - 102 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
 - 126 — Sonstige Angaben

- 136 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 137 — Bestätigungsvermerk des Wirtschaftsprüfers



KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2020

KONZERNBILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2020

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	40.429	39.891
Sachanlagen	6.2	3.501	2.518
Renditeimmobilien	6.3	184.920	8.270
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	7.130	8.832
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	8.817	15.415
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	2.562	0
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13	10.285	3.615
		257.644	78.541
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.5	666.985	581.602
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	1.431	1.823
Laufende Ertragsteuerforderungen	6.20	3.616	2.687
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	28.525	70.283
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	54.726	50.234
Liquide Mittel	6.7	50.549	216.045
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.8	54.150	38.750
		859.982	961.424
		1.117.626	1.039.965

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.9	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.9	-389.131	-22.804
Kumuliertes Konzernergebnis	6.9	557.411	156.778
Nicht beherrschende Anteile	6.9	4.776	5.253
		359.820	325.991
Langfristige Schulden			
Sonstige langfristige Rückstellungen	6.10	0	629
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	146.342	343.389
Latente Ertragsteuerschulden	6.13	47.836	15.118
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	3.009	2.345
		197.187	361.481
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.10	452	1.448
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	459.652	272.620
Laufende Ertragsteuerschulden	6.20	7.127	9.220
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	68.649	60.215
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	7.506	3.465
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	17.233	5.525
		560.619	352.493
		1.117.626	1.039.965

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in Tsd. €	Anhang	2020	2019
Umsatzerlöse	6.14	55.518	94.442
Bestandsveränderungen	6.15	144.926	221.499
Sonstige betriebliche Erträge	6.18	4.298	97.260
Gesamtleistung		204.742	413.201
Materialaufwand	6.16	-162.515	-247.563
Personalaufwand	6.17	-9.294	-9.642
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.3/6.8	129.109	20.548
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.1/6.2	-855	-581
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.18	-22.507	-26.986
Betriebsergebnis		138.680	148.977
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.19	3.769	9.884
Zinserträge	6.19	2.662	2.499
Zinsaufwendungen	6.19	-28.087	-29.555
Übriges Finanzergebnis	6.19	-347	0
Finanzergebnis		-22.003	-17.172
Ergebnis vor Ertragsteuern		116.677	131.804
Ertragsteuern	6.20	-26.900	-4.829
Konzernergebnis		89.777	126.975
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		89.777	126.975
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.1	90.335	125.976
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-558	998
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	7.1	0,48	0,69
Ergebnis je Aktie (verwässert)		0,48	0,69

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis				
Stand 01.01.2019		169.785	-73.266	49.313	145.832	2.593	148.425	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	125.976	125.976	998	126.975	
Kapitalerhöhung	6.9	16.979	50.936	0	67.915	0	67.915	
Emissionskosten	6.9	0	-495	0	-495	0	-495	
Dividendenausschüttung (26.08.2019)	6.9	0	0	-18.676	-18.676	0	-18.676	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	0	0	25	25	
Sonstige	6.9	0	21	165	186	1.637	1.822	
Stand 31.12.2019		186.764	-22.804	156.778	320.738	5.253	325.991	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	90.335	90.335	-558	89.777	
Dividendenausschüttung	6.9	0	0	-56.029	-56.029	0	-56.029	
Entnahmen aus der Kapitalrücklage des Mutterunternehmens		0	-366.327	366.327	0	0	0	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.9	0	0	0	0	81	81	
Stand 31.12.2020		186.764	-389.131	557.411	355.044	4.776	359.820	

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG DER GATEWAY DER REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in Tsd. €	2020				
	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilienent- wicklung	Wohnimmobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	5.615	39.116	10.787	0	55.518
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	596	182	0	-778	0
Umsatzerlöse	6.211	39.299	10.787	-778	55.518
Gesamtleistung	47.628	97.873	65.175	-5.934	204.742
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	121.706	27.706	-5.566	-5.165	138.680
darin enthalten:					
Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	129.109	0	0	0	129.109
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-301	-555	0	0	-855
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-63	3.832	0	0	3.769
EBIT adj.	121.643	31.538	-5.566	-5.165	142.449
Zinserträge	9.638	1.407	453	-8.835	2.662
Zinsaufwendungen	-7.117	-26.911	-2.894	8.835	-28.087
Ertragsteuern	-26.808	-1.257	-485	1.649	-26.901
Segmentvermögen	554.788	662.988	172.913	-273.062	1.117.626
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	28	7.102	0	0	7.130
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	4.436	496	0	0	4.932
Segmentsschulden	272.202	591.978	161.933	-268.307	757.806

Die Vorjahreszahlen wurden entsprechend der Änderungen in der Segmentzuordnung angepasst (siehe Kapitel 5 Segmentberichterstattung).

2019					
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilienent- wicklung	Wohn- immobilienent- wicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	25.700	58.578	10.164	0	94.442
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	0	516	0	-516	0
Umsatzerlöse	25.700	59.094	10.164	-516	94.442
Gesamtleistung	42.481	276.287	94.986	-554	413.201
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	23.421	20.336	92.064	13.156	148.977
darin enthalten:					
Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	20.548	0	0	0	20.548
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-72	-508	0	0	-581
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-20	9.543	361	0	9.884
EBIT adj.	23.401	29.879	92.425	13.156	158.861
Zinserträge	78.489	2.442	88	-78.520	2.499
Zinsaufwendungen	-6.729	-22.491	-1.703	1.367	-29.555
Ertragsteuern	988	-3.336	-2.481	0	-4.829
Segmentvermögen	353.431	648.522	137.897	-99.885	1.039.965
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	91	8.741	0	0	8.832
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	46	4.151	270	0	4.467
Segmentsschulden	174.342	538.781	95.736	-94.885	713.974

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2020

in Tsd. €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		89.777	126.975
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6.1	66	9
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.2	789	569
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	-114.836	168
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	6.8	-14.273	-20.715
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.19	-3.769	-9.884
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften		5.471	17.709
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		0	-15
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		1.190	-3.080
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	314	617
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		12.113	-62.215
Übriges Finanzergebnis		347	0
Steueraufwendungen		26.901	4.830
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		-350	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen		25.429	27.057
Veränderungen bei:			
Vorräten		-148.024	-196.783
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		77	16.324
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		38.311	-46.710
Nicht finanzielle Vermögenswerte		-7.141	-50.194
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		6.449	8.374
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		12.183	-6.433
Sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-1.498	542
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		3.917	0
Gezahlte Zinsen		-20.825	-19.193
Erhaltene Ertragsteuern		1.073	596
Gezahlte Ertragsteuern		-4.955	-4.753
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-91.264	-216.205
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		15.050	4.900
Erhaltene Zinsen		410	2.499
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-604	0
Erwerb von Sachanlagen		-108	-492
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-15.050	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)		-1.127	-6.598
Erwerb von Renditeimmobilien		0	-8
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Immobilien)		0	15.520
Einzahlungen aus dem Verkauf von Tochterunternehmen		0	110.682
Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden		0	400
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-1.429	126.903
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.22	116.910	342.835
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-647	-452
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	2.22	-845	0
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten		-551	0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		-56.029	-18.676
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	2.22	26.190	0
Rückzahlungen von Darlehen	2.22	-157.977	-149.200
Sonstige Ausschüttungen an konzernfremde Gesellschafter		0	-2.500
Einzahlungen aus Kapitalerhöhung		0	67.914
Transaktionskosten in Bezug auf die Kapitalerhöhung		0	-495
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-72.949	239.426
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		-165.642	150.124
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		146	-8.010
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		216.045	73.931
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		50.549	216.045



KONZERNANHANG

DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) und ihre Tochtergesellschaften haben sich auf die Entwicklung und den nachgelagerten Verkauf von Wohnimmobilien sowie die Errichtung und die langfristige Vermietung von Wohnimmobilien für den eigenen Bestand (build-to-hold) spezialisiert. Mit der im Jahr 2021 veräußerten Tochtergesellschaft Development Partner AG wurden im Geschäftsjahr noch Gewerbeimmobilien entwickelt und veräußert.

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

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

Der Konzernabschluss wurde am 26. April 2021 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 27. April 2021 zur Offenlegung genehmigt.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernabschluss der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 wurde nach den zum 31. Dezember 2020 gültigen International Financial Reporting Standards (IFRS, einschließlich der Interpretationen des IFRS IC), wie sie von der EU übernommen wurden, aufgestellt. Darüber hinaus sind ergänzend die handelsrechtlichen Vorgaben nach § 315e Abs. 1 HGB berücksichtigt worden.

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

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

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

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

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

A. IM GESCHÄFTSJAHR 2020 ERSTMALS ANZUWEN- DENDE STANDARDS UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen zu IFRS 3	Definition eines Geschäftsbetriebs	01.01.2020
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7	Interest Rate Benchmark Reform	01.01.2020
Änderungen zu IAS 1 und IAS 8	Definition von Wesentlichkeit	01.01.2020
Rahmenkonzept	Überarbeitung des Rahmenkonzepts und Änderungen von Querverweisen zum Rahmenkonzept in verschiedenen IFRS	01.01.2020

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

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

Das International Accounting Standard Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2020 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IFRS 16	COVID-19-bedingte Mietkonzession	01.06.2020
Änderungen an IFRS 4	Verschiebung von IFRS 9	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 9, IAS 39, IFRS 7, IFRS 4 und IFRS 16	Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2	01.01.2021
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen an IFRS 3	Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Diverse	Jährliche Verbesserung an den IFRS – Zyklus 2018–2020	01.01.2022
Änderungen an IAS 1 und IFRS Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung oder Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Auf unbestimmte Zeit verschoben
Änderungen an IFRS 16	COVID-19-bedingte Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021

Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmalig verpflichtend sind. Die Auswirkungen der bereits in EU-Recht aufgenommenen aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards sowie der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen werden derzeit noch geprüft. Bislang erwartet die Gesellschaft aber keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

2.3 GRUNDLAGEN DER KONSOLIDIERUNG

A. KONSOLIDIERUNGSGRUNDSÄTZE

i. Unternehmenserwerbe

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

ii. Tochterunternehmen

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

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

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

iii. Nicht beherrschende Anteile

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

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

iv. Verlust der Beherrschung

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

v. Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen

Assoziierte Unternehmen sind solche Unternehmen, auf die der Konzern maßgeblichen Einfluss nehmen kann, jedoch keine Beherrschung oder gemeinschaftliche Führung in Bezug auf die Finanz- und Geschäftspolitik hat. Maßgeblicher Einfluss wird vermutet, wenn der GATEWAY direkt oder indirekt ein Stimmrechtsanteil von mindestens 20 % oder mehr zusteht.

Ein Gemeinschaftsunternehmen ist eine Vereinbarung, über die der Konzern die gemeinschaftliche Führung ausübt, wobei er Rechte am Nettovermögen der Vereinbarung besitzt, anstatt Rechte an deren Vermögenswerten und Verpflichtungen für deren Schulden zu haben.

Anteile an assoziierten Unternehmen und Gemeinschaftsunternehmen werden unter der Anwendung der Equity-Methode bilanziert und bei Erwerb mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Nach dem erstmaligen Ansatz enthält der Konzernabschluss den Anteil des Konzerns am Gesamtergebnis der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bis zu dem Zeitpunkt, an dem der maßgebliche Einfluss oder die gemeinschaftliche Führung endet.

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

Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden der auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Unternehmen wurden – sofern notwendig – geändert, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung zu gewährleisten. Dies betrifft insbesondere die Anwendung der Grundsätze für eine zeitraumbezogene Umsatz- und Gewinnrealisierung bei Vorliegen eines Verkaufsvertrages für in der Entwicklung befindliche Immobilien. Soweit eine auf der Equity-Methode konsolidierte Gesellschaft über Unterbeteiligungen verfügt, erfolgt die Einbeziehung auf der Grundlage einer Vorkonsolidierung, soweit dies die verfügbaren Informationen zulassen.

vi. Bei der Konsolidierung eliminierte Geschäftsvorfälle

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

B. KONSOLIDIERUNGSKREIS

Der Konsolidierungskreis der GATEWAY umfasste in der Berichtsperiode 2020 neben der Gateway Real Estate AG 62 (Vj. 63) Tochterunternehmen. Davon haben 56 (Vj. 57) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 6 (Vj. 6) im Ausland. Die Veränderung resultiert aus dem Verkauf der ABK Wohnraum GmbH & Co. KG.

Zum 31. Dezember 2020 waren ferner 7 (Vj. 8) Gemeinschaftsunternehmen und 2 (Vj. 5) assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Die Veränderungen resultieren im Wesentlichen aus den Verkäufen der Anteile an der Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf, sowie den Gesellschaften Retail Portfolio Teilestraße Objekt uG, Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt uG und Retail Portfolio Bremerhaven Objekt uG. Für Einzelheiten verweisen wir auf Anhangangabe 6.4.

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

Gesellschaften mit untergeordneter Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wurden aus Wesentlichkeitsgründen nicht in den Konzernabschluss einbezogen.

Für eine detaillierte Aufstellung des Anteilsbesitzes des Konzerns nach § 313 HGB verweisen wir auf die Anhangangabe 7.7.

C. VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Mit Wirkung zum 30. März 2020 wurden 94,5% und damit sämtliche Anteile an der Gesellschaft ABK Wohnraum GmbH & Co. KG, Leipzig, für einen Kaufpreis in Höhe von 1€ veräußert.

Mit Closing vom 02. April 2020 hat GATEWAY ihre Geschäftsanteile an der Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf, bis auf einen verbleibenden Restanteil in Höhe von 100,00€ – mithin eine Beteiligungsquote von 1% – am Kommanditkapital der Gesellschaft für einen Kaufpreis in Höhe von 1€ veräußert. Die Gesellschaft wurde bis zum 02. April 2020 nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen und wird fortan als Beteiligung des Konzerns geführt.

Die Anteile von 40% an den assoziierten Unternehmen Retail Portfolio Teilestraße Objekt uG, Retail Portfolio Wittenauer Straße Objekt uG und Retail Portfolio Bremerhaven Objekt uG wurden mit Wirkung zum 21. Februar 2020 für einen Kaufpreis in Höhe von insgesamt 2.000€ veräußert.

Die bislang nicht konsolidierte Gesellschaft Development Partner Immobilien Consulting GmbH, Düsseldorf, ist nunmehr als übernommener Rechtsträger nach Maßgabe des Verschmelzungsvertrages vom 14. Juli 2020 mit der Development Partner AG, Düsseldorf als übernehmender Rechtsträger verschmolzen. Die Verschmelzung erfolgte zum 01. Januar 2020 und wirkte sich mit 146 Tsd. € im Wesentlichen erhöhend auf die liquiden Mittel des Konzerns aus.

2.4 FUNKTIONALE WÄHRUNG

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

2.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A. Geschäfts- oder Firmenwert

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

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

B. Sonstige immaterielle Vermögenswerte

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

2.6 SACHANLAGEN

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

- IT-Hardware: 3 bis 5 Jahre
- Messestand: 6 Jahre
- Büroausstattung: 5 bis 23 Jahre

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

2.7 WERTMINDERUNGEN VON NICHT FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

Der erzielbare Betrag eines Vermögenswertes oder einer ZGE entspricht dem höheren Betrag aus dem beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten des Vermögenswertes und den diskontierten Netto-Cashflows aus der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Der Konzern bestimmt grundsätzlich den jeweiligen erzielbaren Betrag zunächst als Nutzungswert und vergleicht diesen mit den entsprechenden Buchwerten (einschließlich der Geschäfts- oder Firmenwerte). Die ZGEs entsprechen grundsätzlich den einzelnen Projekten bzw. Immobilien.

Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrages ergebniswirksam – ausgenommen bei Vermögenswerten, die zum beizulegenden Zeitwert angesetzt sind und bei welchen der Wertminderungsaufwand die Neubewertungsrücklage reduzieren würde – erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswertes seinen erzielbaren Betrag übersteigt.

Der Konzern führt für den Geschäfts- oder Firmenwert jährlich zum 30. September und immer, wenn Indikatoren einer möglichen Wertminderung vorliegen, eine Werthaltigkeitsprüfung auf Ebene der Gruppen von ZGEs, denen der Geschäfts- oder Firmenwert zugeordnet ist, durch. Wenn der Buchwert der Gruppe von ZGEs einschließlich des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes ihren erzielbaren Betrag übersteigt, muss die Differenz von dem der Gruppe von ZGEs zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwert in Form eines Wertminderungsaufwands abgezogen werden. Sofern die Wertminderung der Gruppe von ZGEs den Buchwert des ihr zugeordneten Geschäfts- oder Firmenwertes übersteigt, so ist diese zusätzliche Wertminderung anteilig von den Buchwerten der übrigen der Gruppe von ZGEs zugeordneten Vermögenswerte abzusetzen. Der Buchwert eines Vermögenswertes darf jedoch nicht unter seinen Nutzungswert, seinen

beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten oder unter null fallen.

Der Nutzungswert zum 30. September für den Werthaltigkeitstest des Geschäfts- oder Firmenwertes wird durch Diskontierung der erwarteten künftigen Cashflows aus der fortgeführten Nutzung der ZGEs mit einem risikoadjustierten Zinssatz ermittelt. Die zukünftigen Cashflows werden auf Basis der zum Zeitpunkt der Durchführung des Wertminderungstests gültigen, vom Management verabschiedeten mittelfristigen 5-Jahres-Planung bestimmt. Diese Planung basiert auf Erwartungen im Hinblick auf zukünftige Marktanteile, die allgemeine Entwicklung der jeweiligen Märkte sowie die Profitabilität der Projekte und deren Laufzeit. Die gerundeten, spezifisch für die jeweilige Gruppe von ZGEs ermittelten, zur Diskontierung der Cashflows herangezogenen risikoadjustierten Zinssätze basieren auf den durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten und betragen 4,09 % (Vj. 3,45 %) nach Steuern für die Gruppe von ZGEs „Bestandsimmobilien“, 4,77 % (Vj. 5,00 %) nach Steuern für die Gruppe von ZGEs „Wohnimmobilienentwicklung“ und 4,77 % (Vj. 5,00 %) nach Steuern für die Gruppe von ZGEs „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Deren Ermittlung erfolgt auf Basis des Capital-Asset-Pricing-Modells unter Berücksichtigung der aktuellen Markterwartungen. Zur Ermittlung des risikoadjustierten Zinssatzes für Zwecke des Wertminderungstests werden spezifische Peer-Group-Informationen für Beta-Faktoren, Kapitalstrukturdaten sowie der Fremdkapitalkostensatz verwendet. Die Ermittlung des erzielbaren Wertes ist gemäß IFRS 13 der Hierarchiestufe 3 (siehe Anhangangabe 3.3 Klassen der Finanzinstrumente nach IFRS 7) der Bewertungskategorien für die Ermittlung beizulegender Zeitwerte zuzuordnen. Darüber hinaus werden verschiedene Sensitivitätsanalysen durchgeführt. Diese zeigen, dass auch bei gegenüber der ursprünglichen Planung ungünstigen Prämissen für zentrale Einflussfaktoren kein Wertminderungsbedarf besteht.

Ist der Nutzungswert niedriger als der Buchwert, wird zur Bestimmung des erzielbaren Betrags zusätzlich der beizulegende Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten ermittelt.

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

2.8 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

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

Unter den Renditeimmobilien werden diejenigen Immobilien des Konzerns ausgewiesen, die weder selbst genutzt werden noch zur Veräußerung bestimmt sind. Bei einer gemischten Nutzung durch den Eigentümer und von Dritten wird der selbst genutzte Teil separat in der Bilanz ausgewiesen, sofern eine Aufteilung rechtlich erfolgen kann und der Anteil nicht von unwesentlichem Umfang ist.

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

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

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

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

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

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

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

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

2.9 FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

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

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

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

Erfolgsneutral zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte umfassen:

- Eigenkapitalinstrumente, die nicht zu Handelszwecken gehalten werden und bei denen sich der Konzern beim erstmaligen Ansatz unwiderruflich dafür entschieden hat, sie in dieser Kategorie auszuweisen.
- Schuldtitel, bei denen die vertraglichen Cashflows ausschließlich Tilgungs- und Zinszahlungen auf den ausstehenden Kapitalbetrag darstellen und die im Rahmen eines Geschäftsmodells gehalten werden, dessen Zielsetzung sowohl die Vereinnahmung der vertraglichen Cashflows als auch im Verkauf finanzieller Vermögenswerte besteht.

Derartige finanzielle Vermögenswerte und Schuldtitel liegen in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – im Konzern nicht vor.

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

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

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

Eingebettete Derivate in strukturierten Verträgen, die einen Basisvertrag enthalten, der einen finanziellen Vermögenswert nach IFRS 9 darstellt, werden nicht separiert. Vielmehr wird der strukturierte Vertrag insgesamt nach IFRS 9 klassifiziert.

Eingebettete Derivate in strukturierten Verträgen, die einen Basisvertrag enthalten, der entweder eine finanzielle Verbindlichkeit darstellt oder einen Vermögenswert, der nicht in den Anwendungsbereich von IFRS 9 fällt, müssen vom Basisvertrag unter bestimmten Umständen getrennt werden. Dies trifft zu, wenn

- die wirtschaftlichen Merkmale und Risiken des eingebetteten Derivats nicht eng mit den wirtschaftlichen Merkmalen und Risiken des Basisvertrags verbunden sind,
- ein eigenständiges Instrument mit den gleichen Vertragsbedingungen wie das eingebettete Derivat die Definition eines Derivats erfüllen würde und der zusammengesetzte Vertrag nicht zum Fair Value mit Wertänderungen im Periodenergebnis bewertet wird.

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

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

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

Der Konzern bucht einen finanziellen Vermögenswert aus, wenn die vertraglichen Rechte hinsichtlich der Zahlungsströme aus dem finanziellen Vermögenswert auslaufen oder er die Rechte zum Erhalt der Zahlungsströme in einer Transak-

tion überträgt, in der auch alle wesentlichen, mit dem Eigentum des finanziellen Vermögenswertes verbundenen Risiken und Chancen übertragen werden. Eine Ausbuchung findet ebenfalls statt, wenn der Konzern alle wesentlichen mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen weder überträgt noch behält und er die Verfügungsgewalt über den übertragenen Vermögenswert nicht behält.

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

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

2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

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

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

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

Bei der Festlegung, ob das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes seit der erstmaligen Erfassung signifikant angestiegen ist, und bei der Schätzung von erwarteten Kre-

ditverlusten berücksichtigt der Konzern angemessene und belastbare Informationen, die relevant und ohne unangemessenen Zeit- und Kostenaufwand verfügbar sind. Dies umfasst sowohl quantitative als auch qualitative Informationen und Analysen, die auf vergangenen Erfahrungen des Konzerns und fundierten Einschätzungen, inklusive zukunftsgerichteter Informationen, beruhen.

Der Konzern nimmt grundsätzlich an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist. Dies gilt nicht für Forderungen gegenüber Projektentwicklungsgesellschaften, die nach der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden. Diese Forderungen betreffen in der Regel die Geschäftsbesorgungshonorare zwischen der Development Partner AG und der entsprechenden Projektgesellschaft und werden mit Abschluss des Bauvorhabens (in der Regel nach Verkauf) beglichen. Stattdessen erfolgt regelmäßig eine individuelle Beurteilung der Werthaltigkeit der entsprechenden Forderung auf Basis des Projektfortschritts und der perspektivischen Entwicklung des jeweiligen Projektes.

Der Konzern betrachtet einen finanziellen Vermögenswert als ausgefallen, wenn es entweder unwahrscheinlich ist, dass der Schuldner seine Kreditverpflichtungen vollständig an den Konzern zahlen kann, ohne dass dieser auf Maßnahmen wie die Verwertung von Sicherheiten (falls vorhanden) zurückgreifen muss, oder wenn der finanzielle Vermögenswert mehr als 90 Tage überfällig ist. Dies gilt ebenfalls nicht für Forderungen gegenüber Projektentwicklungsgesellschaften, die nach der At-Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen werden; wir verweisen auf die vorstehenden Ausführungen.

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

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

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

Der Bruttobuchwert eines finanziellen Vermögenswertes wird beschrieben, wenn der Konzern nach angemessener Einschätzung nicht davon ausgeht, dass der finanzielle Ver-

mögenswert ganz oder teilweise realisierbar ist. Das ist in der Regel u. a. gegeben, wenn der Schuldner es versäumt, sich gegenüber dem Konzern zu einem Rückzahlungsplan zu verpflichten. Der Konzern erwartet keine signifikante Einziehung des abbeschriebenen Betrags. Abgeschriebene finanzielle Vermögenswerte können dennoch Vollstreckungsmaßnahmen zur Einziehung überfälliger Forderungen unterliegen, um in Einklang mit der Konzernrichtlinie zu handeln.

2.11 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Immobilien, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Die Entwicklung von Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand stellt grundsätzlich einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten von GATEWAY dar. Im Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentrieren sich dabei die Entwicklungsaktivitäten auf ausgewählte Metropolregionen in Deutschland. Bei Entwicklungsprojekten beginnt der Entwicklungsprozess in der Regel mit dem Kauf der Immobilie und einer anschließenden Entmietungsphase, bevor die Bauphase beginnt. Im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung werden Bürogebäude in den Top-7-Städten in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) sowie in ausgewählten Metropolregionen entwickelt.

In der Bilanz werden die Vorratsimmobilien nach IAS 2 mit dem niedrigeren Wert aus fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Herstellungskosten für die Immobilienentwicklungen umfassen die dem Entwicklungsprozess zurechenbaren Kosten sowie Fremdkapitalkosten, soweit diese auf den Zeitraum der Herstellung entfallen. Sämtliche Kosten werden dabei über die Bestandsveränderung aktiviert.

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

Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Zum Stichtag liegt der Nettoveräußerungswert bei allen Vorratsimmobilien über den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten, sodass keine Wertminderungen auf den Nettoveräußerungswert vorzunehmen sind.

Der Großteil der gegenwärtigen Vorratsimmobilien wird nicht innerhalb der nächsten zwölf Monate realisiert. Dies geht einher mit der Tatsache, dass Immobilienentwicklungen in der Regel mehrere Jahre andauern. Der genaue Betrag kann jedoch nicht angegeben werden, da es bei einigen Vorratsimmobilien unsicher ist, ob diese schon in 2021 oder später veräußert werden.

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

Insofern sich die Nutzungsabsicht einer Immobilie ändert, wird diese umgegliedert. In der Berichtsperiode wurden die Entwicklungsprojekte der Gesellschaften muc Airport Living GmbH und Augskor 1–3 GmbH infolge der erweiterten Unternehmensstrategie (build-to-hold) den langfristigen Postenfertiggestellte Renditeimmobilien bzw. in Entwicklung befindliche Renditeimmobilien gemäß IAS 40 zugeführt. Vergleiche dazu auch Kapitel 6.3.

2.12 ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

2.13 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

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

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

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

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

2.14 FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

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

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

Gebühren für die Einrichtung von Kreditfazilitäten werden als Transaktionskosten im Rahmen des Kredits in dem Umfang erfasst, in dem es wahrscheinlich ist, dass ein Teil oder die gesamte Fazilität in Anspruch genommen wird. In diesem Fall wird die Gebühr bis zur Inanspruchnahme abgegrenzt. Für den Fall, dass keine Hinweise darauf bestehen, dass die Inanspruchnahme eines Teils oder der gesamten Fazilität wahrscheinlich ist, wird die Gebühr als Vorauszahlung für Finanzdienstleistungen aktiviert und über die Laufzeit der Fazilität amortisiert.

Bei Zugang von finanziellen Verbindlichkeiten erfolgt eine Untersuchung auf abspaltungspflichtige eingebettete Derivate. Im Kontext der GATEWAY sind dies insbesondere in Anleihen oder Darlehensverträgen eingebettete Kündigungsoptionen. Liegt ein abspaltungspflichtiges eingebettetes Derivat vor, so erfolgt im Zugangszeitpunkt eine ergebnisneutrale Abspaltung der eingebetteten Kündigungsrechte aus der Basis-schuldskomponente und zeitgleich ein Ansatz als derivativer Vermögenswert oder derivative Verbindlichkeit. Die vom Basisvertrag separierten, derivativen Finanzinstrumente sind der Kategorie FVtPL zuzuordnen und entsprechend ergebniswirksam zum beizulegenden Zeitwert folgebewerten. Die Bewertung der eingebetteten Derivate erfolgt mittels finanzmathematisch anerkannten Optionspreismodellen.

Finanzielle Verbindlichkeiten werden ausgebucht, sobald die vertragliche Verpflichtung beglichen, aufgehoben oder ausgelaufen ist. Ferner bucht der Konzern eine finanzielle Verbindlichkeit aus, wenn die Vertragsbedingungen geändert werden und die Zahlungsströme der angepassten Verbindlichkeit signifikant verschieden sind. In diesem Fall wird eine neue Finanzverbindlichkeit basierend auf den angepassten Bedingungen zum beizulegenden Zeitwert erfasst. Die Diffe-

renz zwischen dem Buchwert der ausgebuchten finanziellen Verbindlichkeit und der gezahlten Gegenleistung, einschließlich übertragener unbarer Vermögenswerte oder übernommener Verbindlichkeiten, wird als sonstige Erträge bzw. Finanzierungsaufwendungen in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

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

2.15 FREMDKAPITALKOSTEN

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

In der aktuellen Berichtsperiode wurden Fremdkapitalkosten in Höhe von 20.879 Tsd. € (Vj. 20.172 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. In dem abgelaufenen Geschäftsjahr konnten die Fremdkapitalkosten der Herstellung direkt zugeordnet und aktiviert werden. Der Ermittlung der aktivierbaren Fremdkapitalkosten wurde im Vorjahr ein durchschnittlicher Finanzierungskostensatz in Höhe von 11,07 % zugrunde gelegt.

2.16 LATENTE UND LAUFENDE ERTRAGSTEUERN

Der Ansatz und die Bewertung von laufenden und latenten Ertragsteuern im Konzern erfolgen gemäß IAS 12.

LAUFENDE STEUERN

Die laufenden Steuererstattungsansprüche und Steuerschulden sind mit dem Betrag zu bewerten, in dessen Höhe eine Erstattung von den Steuerbehörden bzw. eine Zahlung an die Steuerbehörden erwartet wird. Der Berechnung des Betrags werden die Steuersätze und Gesetze zugrunde gelegt, die am Bilanzstichtag gelten. Eine Saldierung von laufenden Ertragsteueransprüchen und -schulden erfolgt unter den Voraussetzungen des IAS 12.71.

LATENTE STEUERN

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

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

Latente Steueransprüche werden nur in dem Umfang ausgewiesen, in dem es wahrscheinlich ist, dass zukünftig zu versteuernde Ergebnisse zur Verfügung stehen werden, mit denen die steuerlichen Verlustvorträge, Steuerguthaben oder steuerlich abzugsfähigen temporären Differenzen verrechnet werden können (IAS 12.24 und 12.34). Latente Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen werden saldiert, wenn ein einklagbares Recht zur Aufrechnung von laufenden Steuerforderungen und Steuerverbindlichkeiten besteht und wenn es sich bei den latenten Ertragsteuerforderungen und -verpflichtungen um Ertragsteuern handelt, die von derselben Steuerbehörde gegenüber derselben steuerpflichtigen Einheit erhoben werden.

2.17 ERTRAGSREALISATION

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

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

oder Dienstleistungen auf einen Kunden darstellt. Die Höhe der zu erfassenden Umsatzerlöse entspricht der Gegenleistung, auf die der Konzern für diese Güter oder Dienstleistungen einen vertraglichen Anspruch besitzt.

IFRS 15 definiert einen Vertrag als eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Verträge können schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis eines Unternehmens geschlossen werden. Unter bestimmten Umständen sind Verträge zusammenzufassen. Im zweiten Schritt identifiziert der Konzern die einzelnen Leistungsverpflichtungen. Grundsätzlich stellt eine Zusage immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Im dritten Schritt wird der Transaktionspreis bestimmt, der die Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Transaktionspreis der analysierten Verträge kann variable Komponenten beinhalten. Dies betrifft einerseits die in der Berichtsperiode vertraglich vereinbarten Kaufpreisminderungen der Bauvorhaben der Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH sowie die Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH, deren Höhe vertraglich vereinbart und insoweit begrenzt ist. Andererseits haben Nebenkostenabrechnungen einen variablen Charakter, der auf Basis der Erwartungswertmethode ermittelt wird. Der Erwartungswert wird fortlaufend überprüft und korrigiert. Der Zeitraum zwischen der Übertragung des Gutes bzw. der Dienstleistung auf den Kunden und der Zahlung durch den Kunden überschreitet üblicherweise kein Jahr. Entsprechend wird die zugesagte Gegenleistung nicht an den Zeitwert des Geldes angepasst. In Schritt vier wird die Gegenleistung auf die identifizierten Leistungsverpflichtungen im Verhältnis ihrer Einzelveräußerungspreise aufgeteilt. Ein geeigneter Nachweis für den Einzelveräußerungspreis ist der Preis, zu dem der Konzern das Gut oder die Dienstleistung unter ähnlichen Umständen an vergleichbare Kunden tatsächlich einzeln veräußert hat. Soweit der Einzelveräußerungspreis nicht verlässlich beobachtbar und insoweit ermittelbar ist, wendet der Konzern den Expected-Cost-Plus-a-Margin-Ansatz nach IFRS 15.79(b) zur Bestimmung des Einzelveräußerungspreises an.

Die Umsatzerlöse werden gemäß der Erfüllung der bestehenden Leistungsverpflichtungen zu einem Zeitpunkt oder über den Zeitraum erfasst. Der Konzern erfasst die Umsatzerlöse über einen Zeitraum, sofern die Voraussetzungen für einen zeitraumbezogenen Kontrollübergang gemäß IFRS 15.35 (a)-(c) erfüllt werden. Wird die Leistungsverpflichtung nicht über einen Zeitraum erfüllt, so erfüllt der Konzern die Leistungsverpflichtung zu einem bestimmten Zeitpunkt. Eine Leistungsverpflichtung wird durch die Übertragung der Verfügungsgewalt über ein Gut oder eine Dienstleistung erfüllt. Unter Verfügungsgewalt wird in diesem Zusammenhang die Möglichkeit verstanden, die Verwendung des Gutes oder der Dienstleistung zu bestimmen und dabei den wesentlichen Nutzen selbst zu vereinnahmen.

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

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

Dies betrifft zum 31. Dezember 2020 die Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, die Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH sowie die Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH, die vollständig in den Konzernabschluss einbezogen werden. Im Vorjahr war außerdem die Venloer Straße in Köln S.à r.l., die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen wird, betroffen.

Erlöse aus Mietverträgen werden periodengerecht in Übereinstimmung mit den Bestimmungen der zugrunde liegenden Verträge erfasst. Der Transaktionspreis ist in den zugrunde liegenden Mietverträgen definiert und beinhaltet keine variablen Gegenleistungen oder Finanzierungskomponenten. Die Mietzahlungen sind monatlich zu leisten. Die Erträge aus der Vermietung werden in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Im Gegensatz zu den Erlösen aus den Betriebskosten (Nicht-Leasingkomponente) fällt der Vertragsbestandteil der Net-

to-Kaltmiete als Leasingverhältnis nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15. Zudem werden die Erlöse aus den noch nicht abgerechneten Betriebskosten gemäß IFRS 15.35(a) zeitraumbezogen erfasst, da dem Mieter der Nutzen aus der Dienstleistung gleichzeitig mit seiner Erbringung durch den Vermieter zufließt. Der Ausweis der Nebenkostenabrechnungen erfolgt gemäß IFRS 15 brutto, da GATEWAY für die originäre Leistungsverpflichtung die primäre Verantwortung trägt und als Prinzipal agiert.

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

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

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

Gemäß IFRS 15 hat die GATEWAY einen Vertragsvermögenswert auszuweisen, soweit sie bis zum Stichtag Leistungen aus Projektentwicklungen erbracht hat, die gegenüber dem Kunden noch nicht in Abrechnung gebracht worden sind. Der Konzern hat eine Vertragsverbindlichkeit auszuweisen, sofern der Kunde seine vertragliche Verpflichtung erfüllt hat, bevor der Konzern die Verfügungsgewalt über das Gut oder die Dienstleistung übertragen hat.

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

2.18 LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

KURZFRISTIG FÄLLIGE LEISTUNGEN AN ARBEITNEHMER

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

LEISTUNGEN AUS ANLASS DER BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSES

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

2.19 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

a) Als Leasingnehmer

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

Als Leasingnehmer erfasst GATEWAY am Bereitstellungsdatum einen Vermögenswert für das gewährte Nutzungsrecht sowie eine Leasingverbindlichkeit. Das Nutzungsrecht wird erstma-

lig zu Anschaffungskosten bewertet, die der erstmaligen Bewertung der Leasingverbindlichkeit entsprechen, angepasst um am oder vor dem Bereitstellungsdatum geleistete Zahlungen, zuzüglich etwaiger anfänglicher direkter Kosten sowie der geschätzten Kosten zur Demontage oder Beseitigung des zugrunde liegenden Vermögenswertes oder zur Wiederherstellung des zugrunde liegenden Vermögenswertes bzw. des Standortes, an dem dieser sich befindet, abzüglich etwaiger erhaltener Leasinganreize.

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

Erstmalig wird die Leasingverbindlichkeit zum Barwert der am Bereitstellungsdatum noch nicht geleisteten Leasingzahlungen abgezinst um den dem Leasingverhältnis zugrunde liegenden Zinssatz oder, wenn sich dieser nicht ohne Weiteres bestimmen lässt, mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz des Konzerns bewertet. GATEWAY wendet in der Regel ihren Grenzfremdkapitalzinssatz als Abzinsungssatz an. Dieser Grenzfremdkapitalzinssatz als risikoadjustierter Zinssatz wird laufzeit- und währungsspezifisch abgeleitet. Die Differenz hinsichtlich unterschiedlicher Zahlungsverläufe der Referenzzinssätze (endfällig) und der Leasingverträge (annuitär) wird anhand einer Durationsanpassung berücksichtigt.

Die Leasingverbindlichkeit wird zum fortgeführten Buchwert unter Nutzung der Effektivzinsmethode bewertet. Sie wird neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund einer geänderten Index- oder Zinssatzänderung ergeben, wenn GATEWAY ihre Schätzung zu den voraussichtlichen Zahlungen im Rahmen einer Restwertgarantie anpasst, wenn der Konzern seine Einschätzung über die Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ändert oder sich eine de facto feste Leasingzahlung ändert.

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

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

Ferner hat GATEWAY beschlossen, Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten für Leasingverhältnisse, denen Vermögenswerte von geringem Wert zugrunde liegen, sowie für kurzfristige Leasingverhältnisse nicht anzusetzen. Der Konzern erfasst die mit diesen Leasingverhältnissen in Zusammenhang stehenden Leasingzahlungen über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear als Aufwand.

b) Als Leasinggeber

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

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

2.20 RESIDUALANSPRÜCHE UND DIVIDENDENAUSSCHÜTTUNGEN

Der Konzern hält Anteile an Gesellschaften, an denen nicht beherrschende Anteilseigner beteiligt sind (Gateway Vierte GmbH, Gateway Fünfte GmbH, Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH). Bei diesen Gesellschaftsformen ist aufgrund der bestehenden Kündigungsrechte der Anteil der nicht beherrschenden Anteile als Schuld zu bilanzieren.

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

2.21 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

2.22 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Im Konzerngesamtergebnis als zahlungswirksame Transaktion bereits enthalten ist der Konsolidierungskreisabgang der ABK Wohnraum GmbH & Co. KG, Leipzig.

Die in der Überleitung vom Konzerngesamtergebnis zum Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesenen sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge betreffen im Wesentlichen Wertberichtigungen von sonstigen finanziellen Forderungen sowie die Auflösungen von Rückstellungen.

Die ferner ausgewiesenen Anpassungen der sonstigen finanziellen Vermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Auskehrung der im Vorjahr auf Notaranderkonten eingezahlten Kaufpreise aus Forward Sales von Bauvorhaben.

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

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

FINANZVERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	2020	2019
Bilanz zum 01. Januar	616.009	590.112
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	143.100	342.835
Transaktionskosten	-845	0
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-157.977	-149.652
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	-15.722	193.183
Veränderungen aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	0	-115.205
Darlehensverrechnung	0	-64.000
Abspaltung eingebetteter Derivate	0	2.002
Änderungen des beizulegenden Zeitwerts	0	1.924
Sonstige Änderungen		
Zinsaufwendungen	28.087	27.631
Gezahlte Zinsen	-20.825	-19.193
Sonstige Änderungen	-1.555	-445
Gesamte sonstige Änderungen	5.707	7.993
Bilanz zum 31. Dezember	605.994	616.009

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagement des Konzerns wird durch eine zentrale Finanzabteilung im Rahmen der Leitlinien gesteuert, die die Geschäftsleitung genehmigt hat. Diese Finanzabteilung identifiziert, beurteilt und steuert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Unternehmen 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. Die quantitativen Angaben im Hinblick auf das Forderungsausfallrisiko werden in dem noch folgenden Unterabschnitt „Ausfallrisikomanagement“ dargestellt.

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

3.2 KAPITALMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig zur Sicherstellung der Schuldentilgungsfähigkeit, operativen Liquidität sowie Einhaltung von regulatorischen Anforderungen im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Anpassungen können durch Kapitalerhöhungen oder durch Änderungen der Finanzierungen durchgeführt werden. Dabei wird stets eine auf das Geschäftsrisiko angepasste Kapitalstruktur angestrebt.

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt der Konzern den Mindestanforderungen für Aktiengesellschaften.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Jahresende wie folgt dar:

—

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	2020	2019
Eigenkapital	359.820	325.991
Bilanzsumme	1.117.626	1.039.965
Eigenkapitalquote (in %)	32,2	31,3

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

					31.12.2020	
Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie	
Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC			
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert						
Eigenkapitalinvestments	2.637	0	0	0	2.637	3
Eingebettete Derivate	2.435	0	0	0	2.435	3
Summe	5.072	0	0	0	5.072	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.431	0	1.431	
Übrige Forderungen	0	0	15.565	0	15.565	
Vertragsvermögenswerte	0	0	4.096	0	4.096	
Darlehen	0	0	12.501	0	12.501	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	107	0	107	
Liquide Mittel	0	0	50.549	0	50.549	
Summe	0	0	84.249	0	84.249	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	5.072	0	84.249	0	89.321	

FINANZIELLE SCHULDEN

					31.12.2020	
Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie			
Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC					
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden						
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	834	0	834	3		
Summe	834	0	834			
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	222.011	219.382	2		
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	49.250	49.250	2		
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	38.194	43.176	2		
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	99.945	101.308	1		
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	196.595	198.787	2		
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	68.649	68.649			
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	2.388	2.388			
Leasingverbindlichkeiten	0	2.802	n/a			
Vertragsverbindlichkeiten	0	4.491	4.491			
Summe	0	684.325	687.431			
Summe – Finanzielle Schulden	834	684.325*	688.265			

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 681.523 Tsd. €.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert						
Eigenkapitalinvestments	2.996	0	0	0	2.996	3
Eingebettete Derivate	2.002	0	0	0	2.002	3
Summe	4.998	0	0	0	4.998	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.823	0	1.823	
Übrige Forderungen	0	0	57.446	0	57.446	
Vertragsvermögenswerte	0	0	10.830	0	10.830	
Darlehen	0	0	12.094	0	12.094	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	330	0	330	
Liquide Mittel	0	0	216.045	0	216.045	
Summe	0	0	298.568	0	298.568	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	4.998	0	298.568	0	303.566	

FINANZIELLE SCHULDEN

	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value- Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	123	0	123	3
Summe	123	0	123	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	330.235	344.740	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	69.704	64.149	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	63.737	63.737	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	73.148	75.286	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	79.062	84.088	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	60.215	60.215	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	3.276	3.276	
Leasingverbindlichkeiten	0	2.534	n/a	
Summe	0	681.911	695.491	
Summe – Finanzielle Schulden	123	681.911*	695.614	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 679.377 Tsd. €.

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

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

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

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

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

Bei den in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um eingebettete Derivate, die von den Schuldverschreibungen separiert und welche auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben beschriebenen Stufe 3 bewertet werden.

Um die Vorteilhaftigkeit einer Ausübung der Kündigungsoptionen zu ermitteln, werden Zinssätze und Ausfallintensitäten simuliert. Eingangparameter des Bewertungsmodells sind die Zins- und Credit-Spread-Volatilitäten sowie die Zinsstruktur und cds-Raten zum jeweiligen Bewertungsstichtag. Da die Credit Spreads nicht direkt am Markt beobachtbar sind, sind die eingebetteten Kündigungsoptionen der Stufe 3 der Bewertungshierarchie zuzuordnen.

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

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern vorliegenden nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments wird das Bewertungsverfahren herangezogen, welches im jeweiligen Fall als angemessen und umsetzbar erachtet wird. Hierzu zählen Informationen aus kürzlich durchgeführten Finanzierungsrunden oder Multiplikatorverfahren. Nur wenn nicht genügend neuere Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorliegen, werden die Anschaffungskosten als die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesehen. Ferner sind dem Konzern keine Hinweise zur Kenntnis gelangt, die auf einen geringeren beizulegenden Zeitwert als die (fortgeführten) Anschaffungskosten hindeuten.

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

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

in Tsd. €	Derivative Finanzinstrumente	Eigenkapitalinvestments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2019	4.071	433
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	-2.069	0
Zugänge	0	2.563
Stand zum 31. Dezember 2019	2.002	2.996
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	433	-359
Zugänge	0	0
Stand zum 31. Dezember 2020	2.435	2.637

Für die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente hätte eine für möglich gehaltene Änderung bei einem der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren, die nachstehenden Auswirkungen:

in Tsd. €	Gewinn oder Verlust	
	Erhöhung	Minderung
Stand zum 31. Dezember 2020		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1 % Veränderung)	-177	181
Stand zum 31. Dezember 2019		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1 % Veränderung)	-457	529

3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

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

NETTOERGEBNIS

	2020				
in Tsd. €	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – FVtOCI	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	0	0	2.662	0	2.662
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	-273	0	0	-28.161	-28.434
Wertminderungen und Ausbuchungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	0	-10.523	0	-10.523
Nettoergebnis	-273	0	-7.861	-28.161	-36.295

	2019				
in Tsd. €	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – FVtOCI	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	908	0	1.591	0	2.499
Zinsaufwendungen	-2.977	0	0	-26.578	-29.555
Wertminderungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	0	-732	0	-732
Nettoergebnis	-2.069	0	859	-26.578	-27.788

3.5 ZINSÄNDERUNGSRISIKO

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

Basierend auf einer Risikoposition von 202.074 Tsd. € (Vj. 221.649 Tsd. €) hätten sich bei einer hypothetischen Erhö-

hung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen würden:

—

ERGEBNIS

in Tsd. €	Basispunkte	2020	2019
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	-16	-377
	-50	0	0

3.6 AUSFALLRISIKOMANAGEMENT

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

Zum Stichtag bestehen keine wesentlichen Ausfallrisiken. Der Buchwert der im Konzernabschluss erfassten finanziellen Vermögenswerte stellt das maximale Ausfallrisiko dar.

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

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

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

FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Nicht überfällige Forderungen	43	93
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	449	0
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	251	1.190
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	188	16
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	41	36
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	599	871
Summe	1.571	2.206
Wertminderung	-140	-383
Nettobuchwert	1.431	1.823

Die zum Stichtag nicht überfälligen Forderungen bestehen überwiegend gegenüber Kunden von guter Bonität bzw. der Konzern erwartet hier keine nennenswerten Forderungsausfälle. In der Vergangenheit gab es zudem keine wesentlichen bonitätsbedingten Wertminderungen oder Ausfälle. Die überfälligen Forderungen resultieren zum größten Teil aus Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Aus diesem Grund besteht ein sehr geringes Ausfallrisiko. Zum anderen bestehen diese aus einem laufenden Rechtsverfahren. Auf Basis gegenwärtiger Informationen ist von der Einbringlichkeit dieser Forderung auszugehen.

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 01. Januar 2020 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

in Tsd. €	2020	2019
01. Januar	383	25
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	0	732
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	0	0
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	0	-374
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	-243	0
31. Dezember	140	383

*Vereinfachter Ansatz

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

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden sonstige finanzielle Vermögenswerte in Höhe von 10.233 Tsd. € (Vj. 0 €) ausgebucht.

Für andere Darlehensforderungen gegenüber Dritten, Vertragsvermögenswerte sowie offene Kaufpreisforderungen wird kein Ausfall erwartet, da diese Ansprüche ausschließlich gegenüber Kunden mit guter Bonität bestehen.

Es bestehen weiterhin Darlehensforderungen gegenüber den nach der Equity-Methode einbezogenen Projektentwicklungsgesellschaften. Durch den über diese Gesellschaften bestehenden maßgeblichen Einfluss ist es dem Konzern möglich, die Änderung des Kreditrisikos zu überwachen.

Auf eine tabellarische Darstellung der Überleitung von den Wertminderungen gemäß IFRS 7.35 H-1 wird verzichtet, da diese sowohl im Vorjahr als auch zum Bilanzstichtag 0 betragen (Verrechnung des Zugangs der Wertminderungen mit der Ausbuchung).

ZAHLUNGSMITTEL UND ZAHLUNGSMITTELÄQUIVALENTE

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

der externen Ratings der Banken und Finanzinstitute ein geringes Ausfallrisiko aufweisen.

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

3.7 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 Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

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

VERTRAGLICHE ZAHLUNGSSTRÖME

	2020				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-479.905	-27.930	-125.884	-3.396	-637.115
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-68.649	0	0	0	-68.649
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-7.437	0	-850	0	-8.287
Leasingverbindlichkeiten	-690	-628	-1.517	-93	-2.928
Gesamt	-556.681	-28.558	-128.251	-3.489	-716.979

	2019				
in Tsd. €	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-272.620	-307.570	-35.680	-139	-616.009
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-60.215	0	0	0	-60.215
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-3.013	-263	0	0	-3.276
Leasingverbindlichkeiten	-452	-447	-1.583	-52	-2.534
Gesamt	-336.300	-308.280	-37.263	-191	-682.034

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

Die Zinszahlungen für variable verzinsliche Darlehen in der Tabelle spiegeln die Marktverhältnisse für Terminzinssätze am Ende des Geschäftsjahres wider. Diese können sich mit der Veränderung der Marktzinssätze ändern. Es wird nicht erwartet, dass ein in die Fälligkeitsanalyse einbezogener Zahlungsstrom erheblich früher anfallen könnte oder zu einem wesentlich abweichenden Betrag anfällt.

3.8 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. zu diesen oder anderen Konditionen möglich ist.

Das Marktrisiko für die Bankkredite ist relativ gering, da die bestehenden Kredite überwiegend fest verzinslich bzw. kurzfristig sind. Zum Bilanzstichtag bestehen nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 216.468 Tsd. € (Vj. 191.223 Tsd. €).

Ziel des Finanzmanagementsystems ist es, dass GATEWAY die jeweils erforderlichen Finanzmittel für das operative Wachstum und für die in diesem Zusammenhang erforderlichen Investitionen aus eigener Kraft erwirtschaftet. Bis dieses Ziel erreicht und umgesetzt ist unterstützen nahestehende Unternehmen GATEWAY durch die Zurverfügungstellung von ausreichenden finanziellen Mitteln.

3.9 ALS SICHERHEITEN ÜBERTRAGENE VERMÖGENSWERTE

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

VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	2020	2019
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	38.400	38.750
Vorräte	604.005	590.349
Liquide Mittel	13.712	8.162
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	656.117	637.261
Langfristig		
Sachanlagen	800	0
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	184.920	8.270
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	185.720	8.270
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	841.837	645.531

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

- Storkower Straße 142–146 PE GmbH
- Revaler Straße 32 PE GmbH
- Immobiliengesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH
- Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH
- Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin GmbH
- Projektentwicklung Campus Park München GmbH

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf Anhangangaben 6.3, 6.5 und 6.8.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. dem Residualwertverfahren unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren, wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeliegenschaften betragen zum Stichtag 184.920 Tsd. € (Vj. 8.270 Tsd. €). Wir verweisen auf Anhangangabe 6.3.
- Für den Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten müssen Schätzungen vorgenommen werden. Es bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften, z. B. in Bezug auf die Behandlung steuerlicher Verlustvorträge bei unterjährigen Anteilseignerwechseln unter Berücksichtigung der §§ 8c KStG und 10a GewStG. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in mindestens gleicher Höhe zuzurechnen sind. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.13.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z. B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf 452 Tsd. € (Vj. 1.448 Tsd. €) und betrifft u. a. laufende Prozessrisiken. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstands Rechnung. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.10.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen, auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.4 und 6.14.
- Die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts von den derivativen Finanzinstrumenten erfolgt auf Basis eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Binomialmodells. Wir verweisen auf Anhangangabe 2.9.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der Vorschriften des IFRS 8 nach dem Management Approach. Dies bedeutet, dass die Segmentberichterstattung an die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungsträger anknüpft und die Informationen wiedergibt, die den Hauptentscheidungsträgern regelmäßig im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Segmenten und zur Bewertung der Ertragskraft vorgelegt werden. Die Ertragskraft wird auf Basis des „EBIT adjusted“ bewertet und gesteuert. Unter „EBIT adjusted“ versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

Es erfolgt kein Reporting nach geografischen Regionen, da sämtliche Aktivitäten des Konzerns in Deutschland ausgeübt werden. Die einzelnen Segmente werden nach der Produktart aufgeteilt und nachfolgend dargestellt:

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Durch die im Oktober 2020 beschlossene Strategieerweiterung, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold), enthält das Segment Bestandsimmobilien auch Wohnimmobilienprojekte, die langfristig gehalten und bewirtschaftet werden, um nachhaltige Einnahmen zu erzielen. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr hauptsächlich aus den Mieterträgen der fertiggestellten 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. Das Segment ist im Zuge der erweiterten Unternehmensstrategie im ersten Quartal 2021 aufgegeben worden.
 - **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment Wohnimmobilienentwicklung konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.
- Die Segmentinformationen werden auf der Grundlage der im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ermittelt. Segmentvermögen sowie Erlöse und Aufwendungen, die aus intersegmentären Transaktionen resultieren, werden in der Spalte „Konsolidierung“ eliminiert.
- Die wesentlichen Effekte dieser Spalte resultieren aus der Schuldenkonsolidierung und der Aufwands- und Ertragskonsolidierung.
- Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 70,5% aus dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung, zu 10,1% aus dem Segment Bestandsimmobilien und zu 19,4% aus dem Segment Wohnimmobilienentwicklung. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung enthalten im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit zwei Kunden in Höhe von ca. 32,3 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale zweier Bauvorhaben. Hiervon entfällt ein Betrag von 22,5 Mio. € auf ein im Geschäftsjahr neu begonnenes Bauvorhaben. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment Bestandsimmobilien betreffen hauptsächlich die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien. Im Segment Wohnimmobilienentwicklung entfällt der wesentliche Teil der Umsatzerlöse mit Dritten auf die Umsatzerlöse mit einem Kunden in Höhe von ca. 10,8 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale eines Bauvorhabens, das bereits im Vorjahr begonnen hat.
- Die Wertänderung der Renditeimmobilien resultiert ausschließlich aus dem Segment Bestandsimmobilien, da in den anderen beiden Segmenten nur Vorratsimmobilien gehalten werden.

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, sind entsprechend ihrer Geschäftstätigkeit in das jeweilige Segment eingeordnet. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden entsprechend den dazugehörigen Verbindlichkeiten bzw. Vermögenswerten zugeordnet. Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Dabei werden die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen separat ausgewiesen. Die Segmentinvestitionen (Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten) zeigen alle Investitionen in langfristige Vermögenswerte.

Infolge der im Oktober 2020 beschlossenen Strategieerweiterung, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold), wurden die Projektentwicklungen in Augsburg und deren direkte Muttergesellschaft Gateway Neunte GmbH sowie die Gesellschaft muc Airport Living GmbH statt dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung dem Segment Bestandsimmobilien zugeordnet.

Außerdem wurde die im Vorjahr unter dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung ausgewiesene Tochtergesellschaft skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) aufgrund der aktuellen Verwendungsabsicht unter dem Segment Wohnimmobilienentwicklung ausgewiesen.

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangaben 2.5 und 2.7.

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

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2019	39.881	30	0	39.911
Zugänge	0	3	0	3
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	39.881	33	0	39.914
Zugänge	0	336	268	604
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	39.881	369	268	40.518

ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2019	0	11	0	11
Zugänge	0	12	0	12
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2019	0	23	0	23
Zugänge	0	43	23	66
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	0	66	23	89

BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2019	39.881	19	0	39.900
Stand 31.12.2019	39.881	10	0	39.891
Stand 31.12.2020	39.881	303	245	40.429

Aus dem umgekehrten Unternehmenserwerb in 2018 ist der unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesene Geschäfts- oder Firmenwert entstanden. Dieser Geschäfts- oder Firmenwert in Höhe von 39.881 Tsd. € wurde wie folgt auf die Gruppen von zahlungsmittelgenerierenden Einheiten, welche jeweils den operativen Segmenten gemäß IFRS 8 entsprechen, aufgeteilt:

- 6.124 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von ZGEs „Bestandsimmobilien“;
- 9.789 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von ZGEs „Wohnimmobilienentwicklung“; und
- 23.968 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von ZGEs „Gewerbeimmobilienentwicklung“.

Die Geschäfts- oder Firmenwerte wurden in der Berichtsperiode der jährlichen Werthaltigkeitsprüfung zum 30. September nach den Bestimmungen des IAS 36 unterzogen.

Dazu wird der Buchwert der Gruppe von ZGEs mit seinem erzielbaren Betrag verglichen. Der erzielbare Betrag der Gruppe von ZGEs wurde anhand ihres Nutzungswertes ermittelt, der durch die Abzinsung prognostizierter Cashflows berechnet wurde.

Die auf Grundlage des Nutzungswertes der Gruppen von ZGEs durchgeführte Werthaltigkeitsprüfung zeigte auf, dass kein Wertminderungsbedarf besteht. Ferner sind zum Stichtag keine Hinweise erkennbar, die für das Bestehen einer Wertminderung sprechen.

6.2 SACHANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.6 und 2.7.

Die Entwicklung der Sachanlagen zeigt die nachfolgende Darstellung:

ANSCHAFFUNGSKOSTEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2019	53	63	2.693	927	3.736
Zugänge	0	159	0	75	234
Abgänge	25	0	442	0	467
Stand 31.12.2019	28	222	2.251	1.002	3.503
Zugänge	0	193	1.444	136	1.773
Abgänge	0	40	0	1	41
Stand 31.12.2020	28	375	3.695	1.137	5.235

ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2019	4	0	0	415	419
Zugänge	12	53	331	173	569
Abgänge	3	0	0	0	3
Stand 31.12.2019	13	53	331	588	985
Zugänge	0	100	478	211	789
Abgänge	0	40	0	0	40
Stand 31.12.2020	13	113	809	799	1.734

BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Bauten auf eigenem Grundstück	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2019	49	0	0	420	469
Stand 31.12.2019	15	169	1.920	414	2.518
Stand 31.12.2020	15	263	2.885	338	3.501

Die Zugänge bei den Sachanlagen in der Berichtsperiode 2020 resultieren im Wesentlichen aus der Erfassung der Nutzungsrechte aus den neu abgeschlossenen Mietverträgen für Gebäude, Kraftfahrzeuge und IT-Ausstattung.

Im Sachanlagevermögen befinden sich zum 31. Dezember 2020 Nutzungsrechte in Höhe von 2.398 Tsd. € (Vj. 2.148 Tsd. €) in Zusammenhang mit Leasingobjekten, die nicht die Definition einer als Finanzinvestition gehaltenen Immobilie erfüllen. Für eine detaillierte Aufstellung der Nutzungsrechte verweisen wir auf Anhangangabe 6.21.

6.3 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.8.

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

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsgewinne in Höhe von 129.109 Tsd. € (Vj. 20.548 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, davon entfielen Bewertungsgewinne in Höhe von 114.836 Tsd. € (Vj. –168 Tsd. €) auf die Renditeimmobilien. Diese entfielen vollständig (Vj. –168 Tsd. €) auf Immobilien, deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

Auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte entfällt damit ein Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung in Höhe von 14.273 Tsd. €. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.8.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

in Tsd. €	
Stand 01.01.2019	238.197
Zugang durch Erwerbe	8
Umgliederung	-229.767
Marktwertänderung	-168
Stand 31.12.2019	8.270
Umgliederung von IAS 40 in Eigennutzung	-827
Umgliederung von Vorräten in IAS 40	62.441
Nachträgliche Herstellungskosten	200
Marktwertänderung	114.836
Stand 31.12.2020	184.920

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 184.920 Tsd. € (Vj. 8.270 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften. In diesem Zusammenhang wurde das Projekt Augsburg in den Bestand überführt und gemäß IAS 40 zum Fair Value bewertet. Die Bewertung erfolgte gemäß IAS 40.33 i. V.m. IFRS 13.27ff auf Basis der höchsten und besten Verwendung, welche eine gemischte Nutzung des Quartiers inkl. Verkauf einzelner Einheiten vorsieht. Aufgrund der geänderten Unternehmensstrategie, welche das langfristige Halten des Projektes beinhaltet, weicht die gegenwärtige Nutzung insofern hiervon ab. GATEWAY strebt mit der langfristigen Nutzung eine bessere

Planung stabiler Cashflows sowie die Reduzierung des Vermarktungsrisikos an. Aufgrund der positiven Aussichten in der Wohnbaubewirtschaftung erwartet GATEWAY mittel bis langfristig höhere Renditen mit der langfristigen Nutzung.

Das genannte Projekt ist in den folgenden Tochtergesellschaften bilanziert:

- Augskor 1 GmbH, Luxemburg
- Augskor 2 GmbH, Luxemburg
- Augskor 3 GmbH, Luxemburg

Daneben wurde auch das Projekt Hallbergmoos (Muc Airport Living GmbH, München) in den Bestand überführt und nach IAS 40 zum Fair Value bewertet. In diesem Falle liegt die Nutzung mit höchster und bester Verwendung in der langfristigen Vermietung des gesamten Objektes.

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

in Tsd. €	2020	2019
Mieterlöse	2.854	738
Erlöse aus Betriebskosten	693	35
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	0	9
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.910	-382
	1.637	400
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	1.637	400
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Residualwertverfahrens bzw. des Discounted-Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

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

	2020			
	Lilienthalstr. 5–9 Hallbergmoos Bestand Hotel	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn Bestand Büro	Berliner Allee 53–65 Augsburg Entwicklung	
Immobilie Typus			Gewerbe/ Wohnen	Eigentums- wohn.
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	8.279	8.005	116.895	28.795
Leerstandsfläche in qm	0	2.428	116.895	28.795
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,0	30,3	100,0	100,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.291	938	20.488	k.A.
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	12,99	9,76	14,61	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.291	649	k.A.	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	12,99	9,69	k.A.	k.A.
Fair Value in Tsd. €	23.700	10.800	100.200	51.300
Fair Value pro qm Mietfläche in €	2.863	1.349	k.A.	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	k.A.	k.A.	1.053	2.028
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	18,4	11,5	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	18,4	16,6	k.A.	k.A.
Bewertungsparameter:				
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	8,67	9,18	7,09	k.A.
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,5	0,0	1,5	k.A.
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	7,1	7,7	6,0	k.A.
Diskontierungszinssatz in %	6,10	6,75	k.A.	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	5,10	6,25	2,90	k.A.
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	19,6	16,0	27,4	k.A.
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,75	7,25	3,70	k.A.
Grundstücksfläche in qm	k.A.	k.A.	95.173	25.299
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.	k.A.	562.174	204.806
Herstellungskosten in Tsd. €	k.A.	k.A.	372.325	115.650

	2019
	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn Bestand Büro
Immobilie Typus	
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	8.005
Leerstandsfläche in qm	2.970
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	37,1
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	920
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	9,58
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	567
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	9,39
Fair Value in Tsd. €	8.270
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.033
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	k.A.
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	9,0
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	14,6
Bewertungsparameter:	
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	7,50
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,0
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	2,0
Diskontierungszinssatz in %	7,25
Kapitalisierungszinssatz in %	7,00
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	14,3
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	7,0
Grundstücksfläche in qm	k.A.
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.
Herstellungskosten in Tsd. €	k.A.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3 (siehe auch Anhangangabe 3.3), d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, die zur Veräußerung bestimmt sind und für die zum Stichtag bereits ein verbindlicher Kaufvertrag vorliegt, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes entspricht dann Inputfaktoren der Stufe 2, die sich für den Vermögenswert direkt (d.h. als Preis) beobachten lassen.

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

Bei unbebauten Grundstücken mit Baugenehmigung oder genehmigtem vorhabenbezogenen Bebauungsplan bzw. sofern die Verabschiedung nur noch ein förmlicher Akt ist, wird das Residualwertverfahren verwendet, um auf einen realistischen Bodenwert zu kommen.

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

Die Finanzierungskosten werden unter Berücksichtigung der gewichteten Kapitalkosten ermittelt, indem das durchschnittlich benötigte Kapital in Höhe von 50 % der Baukosten inklusive Baunebenkosten angesetzt wird. Bei den Marketingkosten wird davon ausgegangen, dass sie nicht vor dem Ende der Bauphase anfallen. Der Entwicklergewinn wird auf den Verkaufserlös (ohne Erwerbsnebenkosten) bezogen, der sich wiederum aus den geschätzten Mieteinnahmen errechnet. Nach Abwägung der genannten Positionen ist das Zwischen-

ergebnis der „Residuum I“. Vom „Residuum I“ werden die Finanzierungskosten des Grundstückes in Abzug gebracht, die mit dem Zinseszins für die Dauer vom Bewertungsstichtag bis zum geschätzten Verkaufsstichtag mit Hilfe der gewichteten Kapitalkosten kalkuliert werden. Nach Abzug der Erwerbsnebenkosten ergibt sich als Endergebnis das „Residuum II“.

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

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

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

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

—

ZEITWERTE

in Mio. €	2020	2019
Büro	10,8	8,3
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	151,5	0,0
Hotel	23,7	0,0
Summe	186,0	8,3

Für die teilweise eigengenutzte Bestandsimmobilie des Bereichs Büro weicht der Fair Value in Höhe von 1.080 Tsd. € vom gesamten Fair Value ab, da dieser Anteil aufgrund von Eigennutzung dem Sachanlagevermögen zugeordnet wurde.

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurden wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren variiert. Dies erfolgte für den Diskontierungszinssatz und die Marktmiete. Hieraus ergaben sich für die festgelegten Klassen der Immobilien nachfolgend aufgeführte Auswirkungen auf die Zeitwerte.

SENSITIVITÄTSANALYSE

		31.12.2020							
		Baukosten exkl. Baunebenkosten		Verkaufspreispotenzial		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
in Mio. €		5,0 %	-5,0 %	5,0 %	-5,0 %	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro		n/a	n/a	n/a	n/a	0,5	-0,4	0,6	-0,5
Entwicklung Wohnen/ Gewerbe		-18,6	18,5	7,5	-7,5	28,4	-25,8	22,8	-22,9
Hotel		n/a	n/a	n/a	n/a	1,2	-1,1	0,8	-0,8
Summe		-18,6	18,5	7,5	-7,5	30,1	-27,3	24,2	-24,2

		31.12.2019			
		Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €		-0,25 %	0,25 %	5,00 %	-5,00 %
Büro		0,2	-0,2	0,5	-0,5
Summe		0,2	-0,2	0,5	-0,5

6.4 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.3.

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

FINANZANLAGEN

in Tsd. €	Anhang	31.12.2020	31.12.2019
Anteile an assoziierten Unternehmen	(A)	1.064	4.721
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	(B)	6.066	4.111
Stand zum 31. Dezember		7.130	8.832

A. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Gegenstand der Projektentwicklung **Venloer Straße** in Köln S.à r.l., Berlin, ist die Entwicklung einer Büroimmobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 15.200 qm in Köln. Die Gesellschaft wurde aufgrund der mit der Beteiligung von 20 % verbundenen Mitbestimmungsrechte als assoziiertes Unternehmen klassifiziert. Mit Vertrag vom 20. Dezember 2018 wurde die Immobilie verkauft. Der Übergang von Nutzen und Lasten erfolgte am 01. Juli 2019. Entsprechend den Grundsätzen des IFRS 15 für eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung wurde auf der Grundlage eines anhand der Baukosten geschätzten Fertigstellungsgrades eine anteilige Umsatz- und Gewinnrealisierung vorgenommen. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede zwischen den Gesellschaftern, die eine Steigerung des Ergebnisanteils der Development Partner AG, Frankfurt am Main, in Abhängigkeit von der Erreichung definierter Renditeziele des Mitgesellschafters von 20 % auf bis zu 50 % vorsieht. Für das Jahr 2020 entfiel auf die Development Partner AG, Frankfurt am Main, kein Ergebnisanteil. Im Vorjahr betrug der Ergebnisanteil nach Steuern noch 1,6 Mio. €. Darüber hinaus hat die Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, eine 100 %ige Tochtergesellschaft der Development Partner AG, Frankfurt am Main, in 2020 eine Ausschüttung von 3,6 Mio. € (Vj. 9,6 Mio. €) erhalten. Der auf der Grundlage der Equity-Methode fortgeschriebene Buchwert der Beteiligung entspricht dem anteiligen Anspruch auf das verbliebene Nettovermögen der Gesellschaft.

Der Konzern hat in der Vergangenheit auch Anteile an einer Reihe von für sich genommen nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen gehalten. Die nachfolgende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn dieser Unternehmen auf.

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	11	11
Anteil am Gewinn	0	0

Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualschulden oder finanziellen Verpflichtungen gegenüber den auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen.

B. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die Projektentwicklung **Abraham-Lincoln-Straße** in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, wird trotz einer Beteiligung von 60 % als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da der Gesellschaftsvertrag für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich eine 75 % Mehrheit erfordert. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die u.a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Gesellschaft hielt eine 66,7 % Beteiligung an der Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden GmbH, Düsseldorf, deren Gegenstand die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 14.100 qm in Wiesbaden war. Mit Vertrag vom 31. Juli 2019 wurden diese Geschäftsanteile vollständig veräußert. Für das zum 31. Dezember 2019 endende Geschäftsjahr wurde für die Beteiligung ein Ergebnis aus assoziierten Unternehmen von 8,3 Mio. € erfasst. Die Development Partner AG, Frankfurt am Main, hat in 2019 als Folge der Veräußerung der Projektgesellschaft eine Vorabausschüttung von 8,1 Mio. € erhalten. Im Berichtsjahr erfolgte keine weitere Ausschüttung. Der auf der Grundlage der Equity-Methode fortgeschriebene Buchwert der Beteiligung entspricht dem anteiligen Anspruch auf das verbliebene Nettovermögen der Gesellschaft.

Die Projektentwicklung am **Barmbeker Bahnhof** in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, wird trotz einer Beteiligung von 75 % als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, da der Gesellschaftsvertrag für die Beschlussfassung in der Gesellschafterversammlung grundsätzlich die Einstimmigkeit erfordert. Der Gesellschaftsvertrag sieht eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede vor, die u.a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Gesellschaft hält als Holdinggesellschaft eine 40 % Beteiligung an der Projektentwicklung am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH, Düsseldorf, deren Gegenstand die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 24.300 qm in Hamburg ist. Für die Darstellung der Finanzdaten wurde diese Beteiligung auf der Grundlage der Equity-Methode vorkonsolidiert. Die Development Partner AG, Frankfurt am Main, hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Mit Vertrag vom 25. August 2020 wurde die fertiggestellte Immobilie an einen Investor veräußert. Die Development Partner AG, Frankfurt am Main, hat im Jahr 2020 infolge der Veräußerung der Immobilie eine Vorabausschüttung von 1,8 Mio. € erhalten. Der auf der Grundlage der Equity-Methode fortgeschriebene Buchwert der Beteiligung entspricht dem anteiligen Anspruch auf das verbliebene Nettovermögen der Gesellschaft.

Gegenstand der Immobiliengesellschaft **Hutfiltern** in Braunschweig GmbH, Düsseldorf, ist die Entwicklung einer Immobilie mit einer Bruttogrundfläche von ca. 5.900qm in Braunschweig. Die Gesellschaft wurde trotz einer Beteiligung von 60 % als Gemeinschaftsunternehmen eingestuft, weil sämtliche Gesellschafterbeschlüsse mit einer Mehrheit von 75 % zu treffen sind oder Einstimmigkeit erfordern. Zudem hat die Gesellschafterversammlung eine Geschäftsordnung für die Geschäftsführung erlassen, die weitreichende Zustimmungserfordernisse seitens der Gesellschafterversammlung vorsieht. Der Gesellschaftsvertrag beinhaltet ferner eine gestaffelte Gewinnverteilungsabrede, die u. a. eine gesonderte Vorabverzinsung der Kapitalrücklagen beinhaltet. Die Development Partner AG, Frankfurt am Main, hat mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen. Die Projektgesellschaft verfügt zum Bilanzstichtag über unfertige Leistungen von 32,1 Mio. € (Vj. 30,4 Mio. €), die im Wesentlichen über Darlehen finanziert sind. Die Development Partner AG, Frankfurt am Main, steht gegenüber den Kreditgebern für Tilgungsleistungen in der Bestand- und Verwaltungsphase ein, sofern die Zahlungen nicht durch die Gesellschaft erbracht werden können.

Die Projektentwicklung **Weender Straße** in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf, betrifft die Entwicklung einer Immobilie in Göttingen. Die Gesellschaft wurde in den Vorjahren als Gemeinschaftsunternehmen klassifiziert, weil nach dem Gesellschaftsvertrag unter anderem alle Beschlüsse eine Einstimmigkeit erfordern. Die Development Partner AG, Frankfurt am Main, hatte mit der Gesellschaft einen Geschäftsbesorgungsvertrag hinsichtlich der Durchführung der Projektentwicklung abgeschlossen sowie gegenüber den Fremdkapitalgebern eine Kostenüberschreitungs- und Zinsdienstgarantie abgegeben. Mit Closing vom 02. April 2020 hat GATEWAY ihre Geschäftsanteile an der Gesellschaft bis auf einen verbleibenden Restanteil in Höhe von 100,00€ – mithin eine Beteiligungsquote von 1 % – am Kommanditkapital der Gesellschaft veräußert und wird fortan als Beteiligung des Konzerns geführt.

Der Konzern hält auch Anteile an einer Reihe von für sich genommen nicht wesentlichen Gemeinschaftsunternehmen. Die nachfolgende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn dieser Unternehmen auf.

—

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Buchwert der auf der Grundlage der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen	28	92
Anteil am Gewinn	0	0

Der Konzern hat Verluste von kumuliert 0 Tsd. € (Vj. 150 Tsd. €) in Bezug auf seine Anteile an Gemeinschaftsunternehmen nicht erfasst, da er keine Verpflichtung im Hinblick auf diese Verluste hat.

Zum Bilanzstichtag bestehen keine wesentlichen Eventualschulden oder finanziellen Verpflichtungen gegenüber den auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen Gemeinschaftsunternehmen.

Die nachstehende Tabelle fasst die Finanzinformationen der wesentlichen assoziierten Unternehmen sowie Gemeinschaftsunternehmen zusammen. Die Tabelle zeigt auch eine Überleitung der zusammengefassten Finanzinformationen auf den jeweiligen Buchwert des Anteils des Konzerns:

KONZERNABSCHLUSS

Konzernanhang

	31.12.2020			
Name	PE Venloer Straße in Köln S.à r.l.	PE Abraham- Lincoln-Straße in Wiesbaden KG	PE Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft KG	IG Hutfiltern in Braunschweig GmbH
Art der Beziehung	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gemeinschaftsunternehmen
Hauptniederlassung	Luxemburg	Wiesbaden	Hamburg	Braunschweig
Anteil des vom Unternehmen gehaltenen Eigentumsanteils	20,00 %	60,00 %	75,00 %	60,00 %
Bilanzierung nach der Equity-Methode	Ja	Ja	Ja	Ja
Art der Tätigkeit des Unternehmens	Projektentwicklung	Projektentwicklungs- Beteiligungsgesellschaft	Projektentwicklungs- Beteiligungsgesellschaft	Projektentwicklung
in Tsd. €				
Erhaltene Dividenden	3.647	0	1.811	0
Langfristige Vermögenswerte	0	0	3.297	0
Kurzfristige Vermögenswerte	2.451	6.973	5.279	32.194
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	419	6.306	5.279	67
Langfristige Schulden	0	6.213	5.001	16.720
davon finanzielle Schulden	0	6.213	5.001	16.720
Kurzfristige Schulden	102	513	319	8.543
davon finanzielle Schulden	0	0	194	7.773
Nettovermögen (100 %)	2.349	247	3.256	6.931
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	470	148	2.442	4.159
Disquotale Dotierung der Kapitalrücklage	0	67	242	-1.151
Wertaufholung auf als Teil der Nettoinvestition berücksichtigte Verluste	0	0	0	0
Inkongruente Erfolgsverteilung	594	0	-92	0
Nicht erfasste Verlustanteile	0	0	0	0
Sonstige Überleitungseffekte	0	0	22	191
Buchwert des Anteils am Unternehmen	1.064	215	2.614	3.198
Erlöse	0	12	4.211	140
Gesamtergebnis	-254	-71	4.779	-672
Planmäßige Abschreibung	0	0	0	0
Zinserträge	0	0	1.126	1
Zinsaufwendungen	-16	-37	-367	-1.169
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-50	24	-178	21

31.12.2019

Name	PE Venloer Straße in Köln S.à r.l.	PE Abraham- Lincoln-Straße in Wiesbaden KG	PE Am Barmbeker Bahnhof in Ham- burg Beteiligungs- gesellschaft KG	IG Hutfiltern in Braunschweig GmbH	PE Weender Straße in Göttingen KG
Art der Beziehung	Assoziiertes Unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen	Gemeinschafts- unternehmen
Hauptniederlassung	Luxemburg	Wiesbaden	Hamburg	Braunschweig	Göttingen
Anteil des vom Unternehmen gehaltenen Eigentumsanteils	20,00 %	60,00 %	75,00 %	60,00 %	20,50 %
Bilanzierung nach der Equity-Methode	Ja	Ja	Ja	Ja	Ja
Art der Tätigkeit des Unternehmens	Projektentwicklung	Projektentwicklungs- Beteiligungs- gesellschaft	Projektentwicklungs- Beteiligungs- gesellschaft	Projektentwicklung	Projektentwicklung
in Tsd. €					
Erhaltene Dividenden	0	0	0	0	0
Langfristige Vermögenswerte	0	0	9.591	0	0
Kurzfristige Vermögenswerte	20.397	7.094	148	30.522	7.392
davon Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	15.308	6.421	148	121	118
Langfristige Schulden	0	6.268	6.470	16.722	7.807
davon finanzielle Schulden	0	6.268	6.470	16.722	7.807
Kurzfristige Schulden	10.494	563	3.259	6.198	319
davon finanzielle Schulden	0	0	3.201	5.753	319
Nettovermögen (100 %)	9.903	263	10	7.603	-734
Anteil des Konzerns am Nettovermögen	1.981	158	8	4.562	-150
Disquotale Dotierung der Kapitalrücklage	0	95	291	-1.151	0
Wertaufholung auf als Teil der Nettoinvestition berücksichtigte Verluste	0	0	0	0	0
Inkongruente Erfolgsverteilung	2.730	0	0	0	0
Nicht erfasste Verlustanteile	0	0	0	0	150
Sonstige Überleitungseffekte	0	0	0	57	0
Buchwert des Anteils am Unternehmen	4.710	253	299	3.467	0
Erlöse	18.554	24.625	0	144	1
Gesamtergebnis	7.347	18.199	602	-820	-59
Planmäßige Abschreibung	0	0	0	0	0
Zinserträge	0	12	1.009	0	0
Zinsaufwendungen	-829	-35	-244	-977	-363
Ertragsteueraufwand oder -ertrag	-6.141	-484	-150	-17	0

6.5 VORRÄTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.11.

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß der Anhangangabe 2.11 vollständig mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten bewertet wurden. In der Berichtsperiode wurden Bauzeitzinsen in Höhe von 19.645 Tsd. € (Vj. 20.172 Tsd. €) als Herstellungskosten aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2020 insgesamt 666.985 Tsd. € (Vj. 581.602 Tsd. €). Die Vorratsimmobilien bestehen im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH, Düsseldorf (93.680 Tsd. €), Immobiliengesellschaft

am Kennedydamm mbH, Düsseldorf (82.045 Tsd. €), Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH, Düsseldorf (74.687 Tsd. €), Revaler Str. 3 PE GmbH, Berlin (73.694 Tsd. €), Projektentwicklung Michaelkirchstraße (61.355 Tsd. €), sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Bereldange, Luxemburg (56.073 Tsd. €) und der Projektentwicklung Campus Park in München GmbH, Düsseldorf (67.166 Tsd. €).

Die Entwicklungsprojekte der Gesellschaften muc Airport Living GmbH und Augskor 1–3 GmbH wurden in der Berichtsperiode infolge der erweiterten Unternehmensstrategie (build-to-hold) den langfristigen Posten fertiggestellte Renditeimmobilien bzw. in Entwicklung befindliche Renditeimmobilien gemäß IAS 40 zugeführt.

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	93.680	89.670
Immobiliengesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	82.045	75.454
Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH	74.687	72.160
Revaler Straße 32 PE GmbH	73.694	66.512
Projektentwicklung Campus Park München	67.166	62.113
PE Michaelkirchstraße	61.355	56.259
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	56.073	5.000
Storkower Straße 142–146 PE GmbH	47.991	33.824
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	33.475	31.888
PE Neufahrn	25.888	25.381
Projektentwicklung Technologicampus Großraum Stuttgart GmbH	21.914	14.070
Storkower Straße 140 PE GmbH	16.981	1.078
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	5.129	4.120
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	4.240	4.259
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	2.635	0
SoHo Mannheim	32	0
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH	0	16.074
Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH	0	786
Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	0	783
Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	0	1.912
Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	0	1.435
muc Airport Living GmbH	0	18.824
Summe	666.985	581.602

Die Projektgesellschaften Gewerbepark Neufahrn GmbH und Movingstairs GmbH sind in dem Posten PE Neufahrn zusammengefasst. Von den Vorräten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 604.005 Tsd. € (Vj. 590.349 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

6.6 FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.9 und 2.10.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 1.431 Tsd. € (Vj. 1.823 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen, einem laufenden Rechtsverfahren und laufenden Mietforderungen. Gesonderte Wertberichtigungskonten werden derzeit nicht geführt.

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

—

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Sonstige finanzielle Vermögenswerte:		
Übrige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	15.160	57.446
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	9.124	5.956
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	12.501	12.094
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	4.320	6.225
Vertragsvermögenswerte	4.096	10.830
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	3.043	2.996
Eingebettete Derivate	2.435	2.002
Kautionsguthaben	107	330
	37.342	85.698
davon kurzfristig	28.525	70.283
davon langfristig	8.817	15.415
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:		
Sonstige Vermögenswerte	52.256	45.294
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	5	5
Mietincentives	2.651	1.805
Umsatzsteuerguthaben	1.903	2.184
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	373	781
Betriebskosten	105	170
	57.288	50.234
davon kurzfristig	54.726	50.234
davon langfristig	2.562	0

Die Übrige Forderungen, zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet, betrafen im Vorjahr im Wesentlichen die auf Notaranderkonten eingezahlten und noch nicht ausgekehrten Kaufpreise aus Forward Sales von Bauvorhaben. In diesem Jahr resultieren die Übrige Forderungen im Wesentlichen aus den Forderungen gegenüber Beteiligungsunternehmen und aus der Veräußerung von Anteilen an Tochterunternehmen.

Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 51.288 Tsd. € (Vj. 45.294 Tsd. €) eine Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag. Mit weiterem Vollzug des Vertrages ist die Position in den entsprechenden Bilanzposten umzubuchen.

6.7 LIQUIDE MITTEL

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.12.

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 31. Dezember 2020 auf 50.549 Tsd. € (Vj. 216.045 Tsd. €).

Die liquiden Mittel unterliegen analog der Vorperiode keinen Verfügungsbeschränkungen.

6.8 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.21.

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte enthält Immobilien der Gateway Vierte GmbH und der Gateway Fünfte GmbH, die innerhalb des nächsten Jahres veräußert werden oder an den Käufer übergehen sollen.

Für die Immobilie der Gateway Vierte GmbH in Hamburg besteht zum Abschlussstichtag ein verpflichtender Kaufvertrag. Die Immobilie wird hiernach für insgesamt 15.750 Tsd. € verkauft. Der beizulegende Zeitwert entspricht analog dem Vorjahr dem Veräußerungspreis. In der Berichtsperiode wurden bereits Anzahlungen in Höhe von 11.500 Tsd. € geleistet, die unter den sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen werden. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.

Für die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH in Leipzig wird der Verkauf innerhalb von zwölf Monaten angenommen. Entgegen den Annahmen des Vorjahres hatte sich die Veräußerung aus Gründen, die außerhalb der Kontrolle des Unternehmens lagen, verzögert. Diese Immobilie befindet sich noch in der aktiven Vermarktung, die aufgrund aktuell konkreter Verhandlungen sehr erfolgversprechend ist. Zum Abschlussstichtag ergab sich für diese Immobilie ein Zeitwert von 38.400 Tsd. € (Vj. 23.000 Tsd. €). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von 1.127 Tsd. € erfasst. Weiterhin ergab sich aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eine ergebniswirksame Anpassung von 14.273 Tsd. € (Vj. 20.715 Tsd. €).

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

Im Berichtszeitraum wurden Bewertungsgewinne in Höhe von 129.109 Tsd. € (Vj. 20.548 Tsd. €) in der Gesamtergebnisrechnung unter der Position „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte“ erfasst, davon entfielen Bewertungsgewinne in Höhe von 14.273 Tsd. € (Vj. 20.715 Tsd. €) auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese entfielen vollständig (Vj. 18.067 Tsd. €) auf die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH (Vj. Immobilien mehrerer Gesellschaften), deren beizulegender Zeitwert gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte dar.

—	
in Tsd. €	
Stand 01.01.2019	35.590
Zugang durch Erwerbe	6.598
Umgliederung	229.767
Abgänge	-253.920
Marktwertänderungen	20.715
Stand 31.12.2019	38.750
Nachträgliche Anschaffungskosten	1.127
Marktwertveränderungen	14.273
Stand 31.12.2020	54.150
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	38.400
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	15.750

Von den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 38.400 Tsd. € (Vj. 38.750 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus dem Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden nachfolgend wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur für die als zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte ausgewiesenen Immobilien dargestellt:

—	2020	2019
in Tsd. €		
Mieterlöse	884	15.883
Erlöse aus Betriebskosten	214	3.367
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	190	119
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.125	-7.980
	163	11.389
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	677	11.892
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	-513	-503

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Immobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, auf Grundlage des Discounted Cashflow-Verfahrens. Dabei werden künftig erwartete Mietüberschüsse eines Objektes unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungszinssatzes auf den Bewertungsstichtag abgezinst. Während als Mieterlöse in der Regel die Nettomieten herangezogen werden, bestehen die betrieblichen Aufwendungen insbesondere aus den Bewirtschaftungskosten, die der Eigentümer zu tragen hat.

Die nachfolgende Übersicht zeigt den beizulegenden Zeitwert der zur Veräußerung bestimmten Renditeimmobilien, für die zum Stichtag kein Kaufvertrag vorliegt, und die wesentlichen Annahmen, die im Rahmen der beschriebenen Bewertungstechnik verwendet wurden:

	2020	2019
Immobilie: Zschochersche Straße 69 04229 Leipzig		
Typus: Bestand Büro/Wohnen		
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	11.256	14.567
Leerstandsfläche in qm	4.435	1.005
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	39,4	6,9
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p. a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.926	1.384
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	14,26	7,92
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p. a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	881,897	1.737
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	10,77	10,67
Fair Value in Tsd. €	38.400	23.000
Fair Value pro qm Mietfläche in €	3.412	1.579
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	19,9	16,6
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	43,5	13,2
Bewertungsparameter:		
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p. a. in €/qm	9,75	7,5
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,5	4,0
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	7,5	1,0
Diskontierungszinssatz in %	5,25	5,25
Kapitalisierungszinssatz in %	4,25	5,50
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren*	23,5	18,2
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,75	4,5

* Vervielfältiger nicht aussagekräftig, da hoher Leerstand

Hinsichtlich der Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien verweisen wir auf die Ausführungen in Anhangangabe 6.3.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die Aufteilung der Zeitwerte nach Immobilienklassen:

—

ZEITWERTE

in Mio. €	2020	2019
Büro/Wohnen	38,4	23,0
Summe	38,4	23,0

Im Rahmen der Sensitivitätsanalyse wurden wesentliche nicht beobachtbare Inputfaktoren variiert. Dies erfolgte für den Diskontierungszinssatz und die Marktmiete. Hieraus ergaben sich für die festgelegten Klassen der Immobilien nachfolgend aufgeführten Auswirkungen auf die Zeitwerte.

—

SENSITIVITÄTSANALYSE

in Mio. €	31.12.2020			
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro/Wohnen	2,5	-2,2	1,7	-1,7
Summe	2,5	-2,2	1,7	-1,7

—

in Mio. €	31.12.2019			
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
	-0,25 %	0,25 %	5,00 %	-5,00 %
Büro/Wohnen	0,5	-0,6	0,3	-0,4
Summe	0,5	-0,6	0,3	-0,4

Der Geschäftsbereich Gewerbeimmobilienentwicklung bestehend aus dem Teilkonzern Development Partner AG und den Tochtergesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142-146 PE GmbH (zusammen ‚Zielgesellschaften‘) erfüllt im Geschäftsjahr 2021 die Voraussetzungen gemäß IFRS 5 zur Einstufung als Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte und aufgegebene Geschäftsbereiche.

Nach dem Bilanzstichtag, jedoch vor der Genehmigung zur Veröffentlichung des Abschlusses, wurde nach intensiven Verkaufsverhandlungen mit der IMFARR Beteiligungs GmbH der Anteilskaufvertrag über den Verkauf der Zielgesellschaften am 03. Februar 2021 unter aufschiebenden Bedingungen unterschrieben und im März 2021 vollzogen. Wir verweisen hier auf Anhangangabe 7.8.A.

6.9 EIGENKAPITAL

Für eine Darstellung der Entwicklung des Eigenkapitals verweisen wir auf die vorangestellte Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung.

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2020 186.764.040 € (Vj. 186.764.040 €) und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück (Vj. 186.764.040 Stück) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie. Die folgende Tabelle enthält die Entwicklung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

ANZAHL STÜCKAKTIEN

	2020	2019
Im Umlauf befindliche Aktien am 01. Januar	186.764.040	169.785.491
Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss	0	0
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	16.978.549
Stand zum 31. Dezember	186.764.040	186.764.040

Der Vorstand wurde auf der ordentlichen Hauptversammlung vom 22. August 2018 ermächtigt, das Grundkapital der Gesellschaft mit Zustimmung des Aufsichtsrates bis zum 21. August 2023 durch Ausgabe von bis zu 84.892.745 neuen, auf den Namen des Inhabers lautenden Stückaktien der GATEWAY gegen Bar- und/oder Sacheinlagen einmal oder mehrmals um bis zu 84.892.745 € zu erhöhen (Genehmigtes Kapital 2018/I). Hier- von hat der Vorstand im Vorjahr wie folgt Gebrauch gemacht.

Der Vorstand der GATEWAY hat mit gleichzeitiger Zustimmung des Aufsichtsrats am 20. März 2019 beschlossen, unter teilweiser Ausnutzung des genehmigten Kapitals im Wege einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht gegen Bareinlagen bis zu 16.895.939 neue, nennwertlose, auf den Namen des Inhabers lautende Stückaktien – jeweils mit einem rechnerischen Anteil am Grundkapital in Höhe von 1 € und voller Dividendenberechtigung ab 01. Januar 2018 – auszugeben und zu einem Platzierungspreis von 4 € je Aktie im Rahmen einer internationalen Platzierung bei institutionellen Investoren zu platzieren. Ferner sollen den bestehenden Aktionären weitere 82.610 neue Aktien zu einem Bezugspreis, der dem Platzierungspreis entspricht, angeboten werden. Die Platzierung wurde am 10. April 2019 vollständig durchgeführt, sodass sich das Grundkapital insgesamt um 16.978.549 € auf 186.681.430 € erhöht hat.

Zusätzlich wurden Aktien der Gesellschaft aus dem Besitz des Hauptaktionärs in Höhe von rund 15 % des durch die Kapitalerhöhung erhöhten Grundkapitals an institutionelle Investoren verkauft.

Das Gesamtemissionsvolumen der Privatplatzierung lag somit bei rund 180 Mio. €.

Der Gesellschaft ist aus der Privatplatzierung ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 67,6 Mio. € zugeflossen. Zudem ist der Gesellschaft durch den Verkauf der Bezugsaktien an die Bestandsaktionäre ein Bruttoemissionserlös in Höhe von 0,3 Mio. € zugeflossen. Im Rahmen dieser Kapitalerhöhung sind Transaktionskosten von 0,6 Mio. € angefallen, die erfolgsneutral in der Kapitalrücklage erfasst wurden. Steuervorteile wurden hierbei berücksichtigt.

Die Platzierung und die damit einhergehende Erhöhung des Streubesitzes waren eine Voraussetzung für die Zulassung der GATEWAY in den Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse, in dessen Folge GATEWAY seit 2019 ein kapitalmarktorientiertes Unternehmen ist.

In der Berichtsperiode wurden keine Maßnahmen hinsichtlich des Grundkapitals beschlossen.

Das genehmigte Kapital beträgt nach den im Vorjahr beschlossenen und durchgeführten Kapitalerhöhungen in der Berichtsperiode unverändert noch 67.914.196 €.

Der Zweck der **Kapitalrücklage** liegt u. a. darin, Aufgelder zu erfassen, die bei der Emission von Anteilen über den Nominalbetrag des gezeichneten Kapitals hinaus geleistet werden. Die Kapitalrücklage ist insbesondere aufgrund der Anpassung des gezeichneten Kapitals der Development Partner an das der GATEWAY als rechtl. Erwerber infolge des umgekehrten Unternehmenserwerbs in 2018 negativ. Die im Vorjahr durchgeführte Kapitalerhöhung und das damit verbundene, eingennommene Aufgeld führte zu einem Rückgang des negativen Saldos der Kapitalrücklage.

Gemäß Vorstandsbeschluss vom 12. März 2021 wurde die Freie Rücklage der Gateway Real Estate AG in Höhe von 366.327 Tsd. € gemäß § 270 Abs. 1 HGB aufgelöst. Der entnommene Betrag wurde dem Bilanzgewinn zugeführt. Entsprechend erhöhte sich im Berichtsjahr der negative Saldo der Kapitalrücklage deutlich.

Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

in Tsd. €	2020	2019
Anfangsbestand 01. Januar	-22.804	-73.266
Erlöse der Ausgabe von Aktien	0	50.936
Kosten der Ausgabe von Aktien	0	-495
Auflösung der Kapitalrücklage	-366.327	0
Sonstige	0	21
Endbestand 31. Dezember	-389.131	-22.804

Das **kumulierte Konzernergebnis** betrifft die kumulierten und noch nicht verwendeten Konzernergebnisse der Development Partner AG als bilanziellm Erwerber der Vorjahre. Das Ergebnis der GATEWAY geht seit dem 05. Oktober 2018 in das Konzernergebnis mit ein.

Die nachstehenden **Dividenden** wurden von der GATEWAY in der Berichtsperiode beschlossen und ausbezahlt:

in Tsd. €	2020	2019
0,30 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,10 €)	56.029	18.676

Nach dem Abschlussstichtag wurden die nachstehenden Dividenden vom Vorstand – vorbehaltlich der Zustimmung des Aufsichtsrates – vorgeschlagen. Die Dividenden wurden bilanziell nicht erfasst.

in Tsd. €	2020	2019
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,30 €)	0	56.029

Die Verminderung **der nicht beherrschenden Anteile** um 440 Tsd. € in 2020 ist maßgeblich auf den nicht beherrschenden Anteilen zuzuordnenden Gewinn sowie auf Konsolidierungseffekte zurückzuführen.

6.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.13.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Langfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ > 1 Jahr)	0	629
	0	629
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	452	1.448
	452	1.448

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen umfassen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewinnansprüche von Banken an Projektentwicklungen.

Der Rückgang der sonstigen langfristigen Rückstellungen ist im Wesentlichen auf Verbräuche zurückzuführen. Auf detaillierte Angaben zur Entwicklung wurde aufgrund der untergeordneten Bedeutung der sonstigen Rückstellungen für den Konzern verzichtet.

Rückstellungen für Personalkosten, welche im Wesentlichen Tantiemen, Abfindungen sowie ausstehenden Urlaub betreffen, werden unter den sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.

6.11 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14.

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019*
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	73.737	150.640
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	311
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	72.558	55.553
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	63.737
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	47	73.148
	146.342	343.389
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	148.274	179.596
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	49.250	69.394
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	124.037	23.631
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	38.194	0
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	99.897	0
	459.652	272.620
Summe	605.994	616.009

*Im Vorjahr wurde der Posten Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Es wird in diesem Fall vom Grundsatz der Stetigkeit abgewichen und der Ausweis nunmehr unter den Sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten vorgenommen, um dem Bilanzleser eine klare Abgrenzung zu den Darlehen zu ermöglichen. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 146.342 Tsd. € (Vj. 343.389 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 143.889 Tsd. € (Vj. 237.569 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit bis zwölf Monate. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 459.652 Tsd. € (Vj. 272.620 Tsd. €) sind in Höhe von 268.522 Tsd. € (Vj. 98.354 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrundeliegenden Objekte besichert.

Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich. Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2020 von 202.074 Tsd. € (Vj. 221.649 Tsd. €) sind variabel verzinslich (auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2020 zwischen 1,55 bis 20,0 % für die Darlehen gegenüber Dritten, die größtenteils besichert sind. Hinsichtlich der Bedingungen der Finanzverbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen verweisen wir auf Anhangangabe 7.3.

Agios und zinslose Darlehen sind zum Stichtag nicht vorhanden. Zahlungsverzögerungen oder Vertragsbrüche bei Finanzverbindlichkeiten waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen. Gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente. Für Informationen, inwieweit GATEWAY Zinsänderungs-, Liquiditäts- sowie Finanzierungsrisiken ausgesetzt ist, verweisen wir auf die Anhangangabe 3.5.

6.12 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.14. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 68.649 Tsd. € (Vj. 60.215 Tsd. €) stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Erwerb einer Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum (50.294 Tsd. €, siehe Anhangangabe 6.6) sowie mit dem Kauf bzw. der Herstellung sowie der Vermietung von Immobilien. Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten setzen sich zum Stichtag wie folgt zusammen:

—

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Vertragsverbindlichkeiten	4.491	0
Leasingverbindlichkeiten	2.802	2.534
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile*	834	123
Erhaltene Kauttionen	82	67
Übrige	2.306	3.086
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	2	3
	10.515	5.810
davon langfristig	3.009	2.345
davon kurzfristig	7.506	3.465

* Im Vorjahr wurde dieser Posten unter den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen. Es wird in diesem Fall vom Grundsatz der Stetigkeit abgewichen, um dem Bilanzleser eine klare Abgrenzung zu den Darlehen zu ermöglichen.

Der Posten Übrige beinhaltet eine Verbindlichkeit aus dem Einbehalt des Kaufpreises in Höhe von 1.500 Tsd. € der Augskor 2 GmbH (S.à r.l.) gegenüber der Ledvance GmbH.

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

—

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Erhaltene Vorauszahlungen	11.757	119
Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern	3.012	2.491
Personalverbindlichkeiten	2.136	2.531
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	234	0
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	49	25
Übrige	45	359
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	0	0
	17.233	5.525
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	17.233	5.525

Der Anstieg des Postens Erhaltene Vorauszahlungen resultiert im Wesentlichen aus der geleisteten Anzahlung in Höhe von 11.500 Tsd. € des Käufers der Immobilie der Gateway Vierte GmbH in Hamburg. Der verbleibende Kaufpreis wird voraussichtlich innerhalb eines Jahres vereinnahmt, sodass auch der Besitzübergang (Nutzen und Lasten) innerhalb desselben Zeitraums vollzogen wird.

Für Informationen zu den Liquiditätsrisiken der GATEWAY hinsichtlich der Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistung sowie sonstigen Verbindlichkeiten verweisen wir auf die Anhangangabe 3.7.

6.13 LATENTE STEUERN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.16.

Zum Stichtag werden in der Bilanz passive latente Steuern i. H. v. 47.836 Tsd. € (Vj. 15.118 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern i. H. v. 10.285 Tsd. € (Vj. 3.615 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

in Tsd. €	2020	2019
Aktiva		
Vorräte	3.493	2.298
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	258	0
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	0	642
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	949	194
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	678	21
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	1.377	0
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	412	0
sonstige Rückstellungen	31	0
Verlustvorträge	8.823	4.178
Zwischensumme latente Steueransprüche	16.021	7.333
Saldierung mit latenten Steuerverpflichtungen	-5.736	-3.718
Gesamt	10.285	3.615

Zum 31. Dezember 2020 hat der Konzern für Gesellschaften, die einen Verlust in der laufenden Periode oder in der Vorperiode erlitten haben, latente Steueransprüche ausgewiesen, die die latenten Steuerverpflichtungen um 511 Tsd. € (Vj. 335 Tsd. €) überstiegen. Grundlage für die Bildung ist das Vorliegen substantieller Hinweise für deren künftige Nutzung. Dies wurde im Geschäftsjahr durch die geplanten Erträge aus der Veräußerung der jeweils gehaltenen Objekte belegt.

Für temporäre Differenzen i. H. v. 492 Tsd. € (Vj. 6.964 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern gebildet, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die abzugsfähigen temporären Differenzen verwendet werden können.

Im Konzern bestehen zum Abschlussstichtag körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i. H. v. 39.877 Tsd. € (Vj. 27.996 Tsd. €), gewerbsteuerliche Verlustvorträge i. H. v. 34.656 Tsd. € (Vj. 29.141 Tsd. €) sowie Zinsvorträge im Sinne der Zinsschranke gemäß § 4h EStG i. H. v. 21.123 Tsd. € (Vj. 15.069 Tsd. €). Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i. H. v. 9.648 Tsd. € (Vj. 12.396 Tsd. €), gewerbsteuerliche Verlustvorträge i. H. v. 9.065 Tsd. € (Vj. 18.206 Tsd. €) sowie den Zinsvortrag i. H. v. 21.123 Tsd. € (Vj. 15.069 Tsd. €) wurden keine aktiven latenten Steuern angesetzt, da es nicht wahrscheinlich ist, dass ein künftiges zu versteuerndes Ergebnis zur Verfügung stehen wird, gegen das die noch nicht genutzten steuerlichen Verluste verwendet werden können. Die Verlustvorträge sind grundsätzlich unbeschränkt vortragsfähig.

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

Latente Steuerverpflichtungen wurden auf temporäre Differenzen bei den folgenden Bilanzpositionen gebildet:

LATENTE STEUERVERPFLICHTUNGEN

in Tsd. €	2020	2019
Aktiva		
Sachanlagen	962	672
Langfristige Vermögenswerte	19.751	1.423
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	7.657	76
Vorräte	9.507	10.359
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.408	3.698
Kurzfristige Vermögenswerte	2.649	0
Passiva		
Sonstige Rückstellungen	43	103
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	203	2.505
Finanzverbindlichkeiten	4.392	0
Zwischensumme latente Steuerverpflichtungen	53.572	18.836
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-5.736	-3.718
Gesamt	47.836	15.118

Die Veränderung des sich in Summe ergebenden Überhangs an latenten Steuerverpflichtungen (37.551 Tsd. €) ggü. dem Vorjahr (11.503 Tsd. €) i. H. v. 26.048 Tsd. € erfolgt i. H. v. 26.041 Tsd. € ergebniswirksam.

Die temporären Differenzen zwischen den IFRS-Buchwerten von Anteilen an Tochtergesellschaften und der steuerlichen Basis dieser Anteile (sog. Outside Basis Differences), aus denen sich latente Steuerschulden ergeben könnten, belaufen sich zum Bilanzstichtag auf 10.301 Tsd. € (Vj. 1.250 Tsd. €) und sind nicht Grundlage für die Bildung latenter Steuern, da sich diese in absehbarer Zeit nicht umkehren werden.

6.14 UMSATZERLÖSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.17.

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 55.518 Tsd. € (Vj. 94.442 Tsd. €). Die Umsatzerlöse erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und der Vermietung von Vorratsimmobilien und Renditeimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2020	2019
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	4.726	6.275
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	2.854	738
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	884	15.883
Mieterlöse aus Untervermietung	16	69
	8.480	22.965
Umsatzerlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	43.899	63.625
Erlöse aus Betriebskosten	1.618	865
Erlöse aus Dienstleistungen	1.117	2.807
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	214	3.367
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	190	136
Übrige	0	677
	47.038	71.477
davon zeitraumbezogen	30.503	20.866
davon zeitpunktbezogen	16.535	50.611
Summe	55.518	94.442

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 47.038 Tsd. € (Vj. 71.477 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 8.480 Tsd. € (Vj. 22.965 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen (Geschäftsbesorgungsverträge), den Forward Sales und den noch nicht abgerechneten Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird. Anders stellt sich dies bei den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen dar. Hier erfolgt die Erlöserfassung im Wesentlichen zeitraumbezogen.

Die Mieterlöse aus Vorratsimmobilien sowie Renditeimmobilien fallen nicht in den Anwendungsbereich des IFRS 15, sodass hier keine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung vorgenommen wird, sondern nur eine periodengerechte Umsatzrealisation.

Die nachfolgende Tabelle gibt Auskunft über Forderungen, Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten aus Verträgen mit Kunden.

in Tsd. €	31.12.2020	31.12.2019
Forderungen, die in Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen enthalten sind	0	0
Forderungen, die in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten sind	0	0
Vertragsvermögenswerte	4.096	10.830
Vertragsverbindlichkeiten	4.491	0

Die Vertragsvermögenswerte betreffen im Wesentlichen die Ansprüche der GATEWAY auf Gegenleistungen für abgeschlossene, aber zum Stichtag noch nicht abgerechnete Leistungen aus Bauvorhaben der Projektentwicklung Uerdinger Straße Office GmbH sowie Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH. Die Vertragsvermögenswerte resultieren aus Errichtungsverpflichtungen, die erst nach Abnahme der einzelnen Bauabschnitte abgerechnet werden. Die Vertragsvermögenswerte werden in die Forderungen umgegliedert, wenn die Rechte vorbehaltlos werden. Dies geschieht in der Regel, wenn GATEWAY eine Rechnung an den Kunden ausstellt.

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2020 betragen 4.096 Tsd. € (Vj. 10.830 Tsd. €) und werden im kurzfristigen Bilanzposten sonstige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.6.

Die Vertragsverbindlichkeiten betreffen im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen für die Umsetzung von Errichtungsverpflichtungen, für die über einen bestimmten Zeitraum Umsatzerlöse realisiert werden. Diese resultieren aus der Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH und betragen zum 31. Dezember 2020 4.491 Tsd. € (Vj. 0 €). Die Vertragsverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Bilanzposten sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.

Die Vertragsvermögenswerte sind im abgelaufenen Geschäftsjahr um 6.734 Tsd. € gesunken, während die Vertragsverbindlichkeiten um 4.491 Tsd. € gestiegen sind. Diese Verschiebung resultiert im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, da diese im Vergleich zum Vorjahr weniger Umsätze realisiert hat, als gemäß dem Zahlungsplan vereinnahmt wurden. Der zum 31. Dezember 2019 in den Vertragsvermögenswerten erhaltene Betrag in Höhe von 10.830 Tsd. € wurde im abgelaufenen Geschäftsjahr vereinnahmt.

Zum 31. Dezember 2020 beträgt der Wert der Transaktionspreise der nicht (oder teilweise nicht) erfüllten Leistungsverpflichtungen aus Bauvorhaben 109.067 Tsd. € (Vj. 78.710 Tsd. €). Der Konzern rechnet damit, die Erlöse aus diesen Leistungsverpflichtungen aus Bauvorhaben im Zeitablauf bis zum Jahr 2022 zu vereinnahmen.

Die Gesamtinvestitionskosten haben sich im Vergleich zum Vorjahr erhöht, was sich auf die Bestimmung des Leistungsfortschritts und somit auf die Umsatzrealisation auswirkt.

6.15 BESTANDSVÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 20.879 Tsd. € (Vj. 20.172 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) (51.073 Tsd. €), Augskor 1 – 3 GmbH (S.à r.l.) (39.211 Tsd. €), Revaler Straße 32 PE GmbH (7.183 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE GmbH (15.898 Tsd. €), Storkower Straße 142–146 PE GmbH (13.908 Tsd. €) und die Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH (–16.074 Tsd. €).

Die Bestandsveränderungen wurden um 16.074 Tsd. € durch die Veräußerung der Vorratsimmobilie in der Projektentwicklung Uerdinger Straße Office GmbH im Rahmen des Forward Sales vermindert.

Insgesamt resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von 144.926 Tsd. € (Vj. 221.499 Tsd. €).

in Tsd. €	2020	2019
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienankauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	144.926	221.499
	144.926	221.499

Der signifikante Rückgang der Bestandsveränderungen resultiert aus den im Vorjahr angekauften und aktivierten Entwicklungsprojekten Mediaspree in Berlin GmbH (72.160 Tsd. €), Projektentwicklung Campus Park München (62.113 Tsd. €), Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH (14.070 Tsd. €) sowie Revaler Straße 32 PE GmbH (66.512 Tsd. €).

6.16 MATERIALAUFWAND

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Anschaffungskosten der Grundstücke und die Herstellungskosten der Vorratsimmobilien und setzt sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2020	2019*
Grundstücke	100.146	209.505
Baukosten	27.833	6.227
Projektentwicklungskosten	26.234	13.834
Sonstige Baunebenkosten	3.045	5.256
Bewirtschaftungsaufwendungen	5.257	12.741
	162.515	247.563

* Subklassifizierung zum Vorjahr angepasst: 1. Fremdleistungen: Baukosten, Projektentwicklungskosten und sonstige Baunebenkosten / 2. Honorare/ Projekte: Projektentwicklungskosten / 3. sonstige Projektkosten: Projektentwicklungskosten / 4. sonstige Baukosten: Baukosten.

Der signifikante Rückgang der Bewirtschaftungsaufwendungen ist auf den Verkauf der April-Gesellschaften (Bestandsimmobilien) im Vorjahr und den damit verbundenen Rückgang der Vermietungstätigkeit zurückzuführen.

Der Anstieg der Bau- und Projektentwicklungskosten erklärt sich im Wesentlichen aus der nun verstärkten Bautätigkeit in der PE Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, PE Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH.

6.17 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 57 (Vj. 47) und im Jahresdurchschnitt 57,4 (Vj. 46,6) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2020	2019*
Löhne und Gehälter	8.226	8.606
Geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen	382	377
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	686	659
	9.294	9.642

* Subklassifizierung zum Vorjahr angepasst: Gehälter: Löhne und Gehälter, geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen.

Im Arbeitgeberanteil zur gesetzlichen Sozialversicherung sind in etwa zur Hälfte Beiträge zur gesetzlichen Rentenversicherung enthalten.

6.18 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2020	2019*
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	1.990	499
Erträge aus Versicherungsleistungen	539	300
Erträge aus Entkonsolidierung	350	3.921
Sonstige periodenfremde Erträge	267	0
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	127	1.070
Aktivierte Eigenleistungen (Implementierung cch Tagetik)	120	0
Verrechnete sonstige Sachbezüge Kfz 19 %	114	126
Veräußerungsgewinne aus Finanzanlagen	86	86.111
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	38	0
Übrige	667	5.233
	4.298	97.260

* Subklassifizierung zum Vorjahr angepasst: 1. Veräußerungsgewinne aus Finanzanlagen: Erlös Verkauf Geschäftsanteile und Ergebnis Verkauf Südmeile / 2. Übrige: Weiterbelastungen steuerfrei, Erträge aus Weiterberechnungen, Erstattungen Aufwendungsabgleich, Komplementärvergütung und Übrige.

Der Ertrag aus der Entkonsolidierung i. H. v. 350 Tsd. € resultiert aus der Entkonsolidierung der ABK Wohnraum GmbH & Co. KG zum 31. März 2020.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2020	2019*
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	10.523	732
Rechts- und Beratungskosten	2.395	4.198
Abfindungen an die Gesellschafter	1.923	3.087
Vertriebskosten	1.847	2.332
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	1.766	4.855
Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen	1.276	12
Sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten	691	1.022
EDV-Aufwendungen	304	295
Nebenkosten des Geldverkehrs	169	379
Nicht abziehbare Vorsteuer	147	323
Aufsichtsratsvergütung	118	104
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	317	238
Reisekosten	153	454
Mietvermittlungsprovisionen	0	4.446
Kosten der Kapitalerhöhung	0	1.468
Übrige	878	3.041
	22.507	26.986

* Subklassifizierung zum Vorjahr im Wesentlichen wie folgt angepasst: 1. sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten: Fremdleistungen und sonstige Projektentwicklungskosten / 2. Nebenkosten des Geldverkehrs: sonstige Finanzierungskosten / 3. Vertriebskosten: Vertriebskosten für Immobilien, Kosten Kaufvertragskündigung, Werbekosten Objekt und Vermietungskosten / 4. Übrige: Periodenfremde Aufwendungen, sonstige Steueraufwendungen, Veräußerungsverluste, Fortbildungskosten, Ersatzfläche für vermietetes Objekt, Raumkosten, Werbe- und Fahrzeugkosten und Übrige.

Die Vertriebskosten enthalten objektbezogene Verkaufskosten i. H. v. 1.413 Tsd. € und Werbekosten i. H. v. 434 Tsd. €. Die Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der April-Gesellschaften.

Der signifikante Anstieg des Aufwands für Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste resultiert im Wesentlichen aus den voraussichtlich dauerhaften Wertminderungen der sonstigen finanziellen Vermögenswerte in Höhe von 10.233 Tsd. €. Der Rückgang der Rechts- und Beratungskosten ist auf den Börsengang in den Prime Standard im Vorjahr zurückzuführen. Der Rückgang der Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten geht im Wesentlichen auf die nunmehr inhouse ausgeführten Abschlusserstellungsleistungen zurück.

6.19 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2020	2019
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	3.769	9.884
Zinserträge	2.662	2.499
Leasing Zinsaufwendungen	-79	-47
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	-347	18
Zinsaufwendungen	-28.008	-29.526
	-22.003	-17.172

Die Zinserträge resultieren im Wesentlichen aus der Ausreichung von Fremdkapital an dem Konzern nahestehenden Unternehmen. Für Details zu diesen Darlehen wird auf die Anhangangabe 7.3 verwiesen.

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte. Von diesen Zinsaufwendungen wurden in der Berichtsperiode 20.879 Tsd. € (Vj. 20.172 Tsd. €) aktiviert, siehe Anhangangabe 6.15. Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Anhangangabe 6.4 erläutert.

6.20 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.16.

Bei in Deutschland ansässigen Unternehmen in der Rechtsform einer Kapitalgesellschaft fallen Körperschaftsteuer i. H. v. 15%, ein Solidaritätszuschlag von 5,5% auf die tarifliche Körperschaftsteuer sowie Gewerbesteuer, deren Höhe sich in Abhängigkeit von gemeindespezifischen Hebesätzen bestimmt, an. Gewerblich tätige bzw. gewerblich geprägte Unternehmen in der Rechtsform der Personengesellschaft unterliegen ausschließlich der Gewerbesteuer. Das steuerliche Ergebnis wird für Zwecke der Besteuerung mit Körperschaftsteuer unmittelbar dem Gesellschafter zugerechnet.

Der für 2020 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 31,925% (Vj. 31,925%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2020	2019
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuersatz	16,1	16,1
Steuersatz	31,925	31,925

Die Ertragsteuern werden nach den für die einzelnen Gesellschaften maßgeblichen Steuervorschriften ermittelt. Der in der Gesamtergebnisrechnung ausgewiesene Steueraufwand betrifft überwiegend latente Ertragsteuern:

in Tsd. €	2020	2019
Laufende Ertragsteuern	859	5.456
Latente Ertragsteuern	26.041	-627
aus temporären Differenzen	33.028	-385
aus Verlustvorträgen	-4.645	-1.606
aus Konsolidierung	-2.342	1.364
Ertragsteueraufwand	26.900	4.829

Die laufenden Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2020 wurden durch Steuererträge aus Vorjahren i. H. v. 513 Tsd. € (Vj. Steueraufwand i. H. v. 224 Tsd. €) beeinflusst. Der latente Ertragsteueraufwand i. H. v. 26.041 Tsd. € (Vj. lat. Ertragsteuerertrag i. H. v. 627 Tsd. €) setzt sich aus einem Ertrag aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge i. H. v. 4.645 Tsd. € (Vj. Ertrag 1.606 Tsd. €), der Erhöhung der saldierten passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen i. H. v. 33.028 Tsd. € (Vj. Minderung des Saldos i. H. v. 385 Tsd. €) sowie einen latenten Steuerertrag auf Konsolidierungssachverhalte i. H. v. 2.342 Tsd. € (Vj. 1.364 Tsd. €) zusammen.

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

in Tsd. €	2020	2019
Ergebnis vor Ertragsteuern	116.677	131.804
Steuersatz in %	31,925	31,925
Erwarteter Steueraufwand	37.249	42.078
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	-17.553	-270
Veränderung permanente Differenzen	-120.322	-756
Steuern Vorjahre	-439	-8.078
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	131.586	-28.986
Gewerbsteuerliche Korrekturen	415	-3.712
Organschaftseffekt	0	-171
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	-2.759	2.506
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	-1.834	1.999
Verlustuntergang nach § 8c KStG, § 10a GewStG	762	509
Sonstiges	-205	-290
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	26.900	4.829

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 23,1% (Vj. 3,66%).

Die Steuersatzabweichungen betreffen neben abweichenden lokalen Steuersätzen diverser Konzerngesellschaften insbesondere die Gewerbesteuerfreiheit der inländischen Einkünfte ausländischer Kapitalgesellschaften. Die Veränderung der permanenten Differenzen ist insbesondere auf die für steuerliche Zwecke berücksichtigte Teilwertabschreibung der Aktien der Development Partner AG zurückzuführen. Da diese Teilwertabschreibung steuerlich eine nicht abziehbare Betriebsausgabe darstellt, ist in der Überleitungsrechnung ein entsprechend gegenläufiger Effekt erfasst.

6.21 LEASINGVERHÄLTNISSE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.19.

A. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGNEHMER (IFRS 16)

GATEWAY mietet Büroflächen an den Standorten in Düsseldorf, Frankfurt am Main und Berlin. Darüber hinaus entrichtet der Konzern monatliche Zahlungen für bestehende Erbbaurechte, die ebenfalls der Definition der Leasingverhältnisse entsprechen. Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen liegen zwischen vier und zehn Jahren und beinhalten Optionen, die Leasingvereinbarungen nach diesem Zeitraum zu verlängern. Einige der zugrundeliegenden Mietzahlungen sind an Preisindizes gebunden. In einem Mietverhältnis erfolgt eine Anpassung der Mietzahlungen frühestens bei einer Erhöhung oder Minderung des Verbraucherpreisindex um mindestens 5% gegenüber dem definierten Ausgangswert; die Anpassung erfolgt sodann in gleicher Richtung und gleicher prozentualer Höhe.

Im abgelaufenen Geschäftsjahr hat der Konzern darüber hinaus einen Teil der angemieteten Büroflächen in Düsseldorf untervermietet. Der Untermietvertrag ist zum 29. Februar 2020 ausgelaufen. Das Untermietverhältnis wurde aus Leasinggebersicht als Operating-Leasingverhältnis eingestuft und die Leasingzahlungen wurden als Erträge erfasst.

GATEWAY mietet Kraftfahrzeuge. Die Laufzeit der Leasingvereinbarungen der Kraftfahrzeuge liegt zwischen drei und vier Jahren. Es bestehen keine Verlängerungsoptionen und die Leasingvereinbarung beinhaltet feste Leasingzahlungen.

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

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

a) Nutzungsrechte

Die Nutzungsrechte, die nicht die Definition von als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien erfüllen, werden als Teil des Sachanlagevermögens dargestellt (siehe Anhangangabe 6.2).

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.2019	63	2.693	92	2.848
Abschreibung des Geschäftsjahres	53	331	33	417
Zugänge zu Nutzungsrechten	159	0	0	159
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	442	0	442
Stand zum 31.12.2019	169	1.920	59	2.148
Abschreibung des Geschäftsjahres	98	447	40	585
Zugänge zu Nutzungsrechten	192	612	31	835
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Stand zum 31.12.2020	263	2.085	50	2.398

b) In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2020	2019
Leasingvereinbarungen nach IFRS 16		
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	16	69
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	0	-167
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-3	0
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-79	-47
Abschreibung von Nutzungsrechten	-585	-417

c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2020	2019
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	-647	-258

d) Verlängerungsoptionen

Einige Immobilien-Leasingverhältnisse enthalten Verlängerungsoptionen. Die Verlängerungsoptionen sind nur durch GATEWAY und nicht vom Leasinggeber ausübbar. Der Konzern beurteilt am Bereitstellungsdatum, ob die Ausübung von Verlängerungsoptionen hinreichend sicher ist und bestimmt auf dieser Annahme die Nutzungsdauer. Der Konzern bestimmt erneut, ob die Ausübung einer Verlängerungsoption hinreichend sicher ist, wenn ein signifikantes Ereignis oder eine signifikante Änderung von Umständen, das bzw. die innerhalb seiner Kontrolle liegt, eintritt.

Der Konzern schätzt, dass die potenziell zukünftigen Leasingzahlungen, sofern die Verlängerungsoptionen ausgeübt werden, zu einer Leasingverbindlichkeit in Höhe von 1.933 Tsd. € (Vj. 1.889 Tsd. €) führen würden.

e) Künftige Leasingverhältnisse

Der Konzern hat nach dem Bilanzstichtag dieser Berichtsperiode ein Leasingverhältnis abgeschlossen und demnach dessen Leasingverbindlichkeit nicht berücksichtigt. Dieses Leasingverhältnis betrifft die Miete von Büroräumen in Berlin und führt voraussichtlich zu folgenden nicht diskontierten Zahlungsmittelabflüssen:

KÜNFTIGE LEASINGVERHÄLTNISS MIT BEGINN NACH STICHTAG

in Tsd. €	2020	2019
Weniger als ein Jahr	161	110
Zwischen ein und zwei Jahren	193	133
Zwischen zwei und fünf Jahren	0	397
Mehr als fünf Jahre	0	30
Gesamt	354	670

B. LEASINGVERHÄLTNISS ALS LEASINGGEBER (IFRS 16)

GATEWAY agiert als Leasinggeber im Rahmen der Vermietung der im Vorratsvermögen und als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien. Bei den Vorratsimmobilien betrifft dies die Entmietungsphase bzw. bereits abgeschlossene Mietverträge zu in Errichtung befindlichen Gebäuden. Anhangangabe 6.3 stellt Informationen zu den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien dar. Der Konzern hat diese Leasingverhältnisse als Operate-Lease-Verhältnisse eingestuft, da diese nicht im Wesentlichen alle mit dem Eigentum verbundenen Risiken und Chancen übertragen.

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Leasingerträge in Höhe von 8.481 Tsd. € (Vj. 22.965 Tsd. €) erfasst.

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

in Tsd. €	2020	2019
Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16		
Weniger als ein Jahr	7.179	7.707
Ein bis zwei Jahre	5.320	7.059
Zwei bis drei Jahre	11.853	3.421
Drei bis vier Jahre	11.941	3.403
Vier bis fünf Jahre	11.968	3.370
Mehr als fünf Jahre	111.939	10.383
Gesamt	160.200	35.343

Der signifikante Anstieg der künftigen Leasingforderungen resultiert im Wesentlichen aus den zu erwartenden Mietentnahmen ab dem 30. September 2021 aus der Immobilie der Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH.

Der Konzern hat umfangreiche Maßnahmen getroffen, um die Risiken aus den vermieteten Immobilien zu minimieren. GATEWAY versucht zunächst das Mietausfallrisiko durch sorgfältige Auswahl der Vertragspartner zu minimieren. Darüber hinaus werden übliche Sicherungsinstrumente wie z. B. Kautioren oder Bürgschaften genutzt. Möglichen Forderungsausfällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanagementprozess entgegengewirkt. Der Vorstand geht bezüglich des Mietausfallrisikos von einer möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus und rechnet für den Fall des Eintritts mit geringen finanziellen Auswirkungen. Wir verweisen dazu auf Kapitel 3.2.1 des Konzernlageberichts.

7. SONSTIGE ANGABEN

7.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2020	2019
Ergebnis je Aktie	0,48	0,69

Zum Stichtag bestehen wie im Vorjahr keine potenziell verwässernden Eigenkapitalinstrumente wie z. B. Stock-Options. Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres wie folgt:

A. ZURECHNUNG DES GEWINNS AUF STAMMAKTIONÄRE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. €	2020	2019
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	90.335	125.976
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	90.335	125.976

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

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2020	2019
Ausgegebene Stammaktien zum 01. Januar	186.764	169.785
Im Rahmen einer Kapitalerhöhung im April 2019 ausgegeben Stammaktien	0	16.979
Ausgegebene Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	182.048

Für die Vergleichsperiode ergibt sich die durchschnittliche Anzahl der ausstehenden Stammaktien als die zeitraumgewichtete Summe der ausstehenden Stammaktien vor und nach der Kapitalerhöhung mit Datum vom 10. April 2019 ($100/360 \times 169.785.491 + 260/360 \times 186.764.040$).

7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2020 Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Haftungsverhältnisse, Bestellobligos und Mietverhältnisse.

Haftungsverhältnisse treten auf in Form von Zinsgarantien, Mietkautionsbürgschaften, Kostenüberschreitungsgarantien, Patronatserklärungen, Teilhaftungen von Mitgesellschaftern und Bankbürgschaften.

Der Konzern ist zum 31. Dezember 2020 die folgenden Haftungsverhältnisse eingegangen:

Art der Sicherheit	Begünstigter	Betrag in Mio. €
Bürgschaft	PRS Family Trust	3,4
Garantie	PRS Family Trust	3,8
Bürgschaft	Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH	1,3
Gesamt		8,5

Die Inanspruchnahme aus der Stellung der oben genannten Sicherheiten erachten wir als unwahrscheinlich, da wir auf Basis der wirtschaftlichen Lage der begünstigten Gesellschaften davon ausgehen, dass diese ihren Verpflichtungen nachkommen werden.

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 56.402 Tsd. € (Vj. 21.396 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr 2020 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.21 und 2.3

7.3 WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHE- STEHENDEN UNTERNEHMEN/PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, (ein mit Herrn Norbert Ketterer, Rüschlikon/Schweiz verbundenes Unternehmen, im Folgenden auch „SNBH“ genannt) hielt vom 01. Januar 2020 bis zum 07. Mai 2020 die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft und gilt für diesen Zeitraum als beherrschendes Unternehmen der Gesellschaft. Am 07. Mai 2020 hat die SNBH ihre sämtlichen Aktien an der Gesellschaft an Herrn Norbert Ketterer veräußert. Herr Ketterer hat der Gesellschaft in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 7. Mai 2020 nunmehr insgesamt 66,24% (123.712.159 Stimmrechte) beträgt, wobei 66,19% (123.616.650 Stimmrechte) auf direkte und 0,05% (9.550 Stimmrechte) auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen. Seit dem 07. Mai 2020 ist Herr Norbert Ketterer persönlich beherrschender Mehrheitsaktionär und beherrschendes Unternehmen i.S.d. § 312 AktG.

B. VERGÜTUNG DER MITGLIEDER DES MANAGEMENTS IN SCHLÜSSELPOSITIONEN

Die Mitglieder des Aufsichtsrates und des Vorstandes der GATEWAY bilden das Management in Schlüsselpositionen im Sinne des IAS 24.9. Die Vergütung der aktiven Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates umfasst:

in Tsd. €	2020	2019
Kurzfristige fällige Leistungen	1.154	1.142
	1.154	1.142

Die Leistungen betreffen ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile und enthalten hinsichtlich der Vorstandsvergütung eine Festvergütung sowie Nebenleistungen für die dienstliche Nutzung des eigenen Kraftfahrzeugs in Höhe von insgesamt 1.037 Tsd. € (Vj. 1.038 Tsd. €). Den Vorstandsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung und haben im aktuellen Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 117 Tsd. € (Vj. 104 Tsd. €) erhalten.

Den Aufsichtsratsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode keine Vorschüsse oder Kredite gewährt. Im Übrigen verweisen wir auf den Vergütungsbericht im Lagebericht.

C. ÜBERTRAGUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN DURCH NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHR

Gemäß Abschnitt 2.3.c. Veränderungen des Konsolidierungskreises wurden mit Wirkung zum 30. März 2020 94,5% und damit sämtliche Anteile an der Gesellschaft АВК Wohnraum GmbH & Co. KG, Leipzig an die Peires AG, Leipzig veräußert, eine von Norbert Ketterer beherrschte Gesellschaft.

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, ihre Geschäftsanteile an der LE Quartier 1.4 GmbH, Leipzig – einschließlich der gehaltenen Grundbesitze –, an der Jugendstilpark München 1 Holding GmbH, Leipzig – einschließlich der gehaltenen Geschäftsanteile sowie des gehaltenen Grundbesitzes –, an der LE Quartier 1.5 GmbH, Leipzig, sowie an der LE Quartier 1.6 GmbH, Leipzig, („Kaufvertrag 1“) zu einem Kaufpreis von 23.428.326,00 € veräußert. Die Jugendstilpark München 1 Holding GmbH hält ihrerseits jeweils 50% der Geschäftsanteile der Casa Nova GmbH, Grünwald, der Casa Nova 2 GmbH, Grünwald, der Casa Nova 3 GmbH, Grünwald, sowie der Projektgesellschaft Jugendstilpark München mbH, Leipzig, die im Zuge der Transaktion allesamt ebenfalls übergehen. Erwerberin war mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaften sind entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, ihre Kommanditanteile an der LE Quartier 1 GmbH Co. KG, Leipzig, („Kaufvertrag 2“) zu einem Kaufpreis von 26.997.634,30 € veräußert. Erwerberin war mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Mit Vertrag vom 10. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, ihre Kommanditanteile an der LE Quartier 5 GmbH & Co. KG, Leipzig, („Kaufvertrag 3“) zu einem Kaufpreis von 6.081.685,10 € veräußert. Erwerberin war mit der SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen.

Zur Erfüllung des Gesamtkaufpreises der genannten Kaufverträge 1–3 vom 10. Dezember 2019 in Höhe von 66.507.645,40 € hat die SN Beteiligungen Holding AG, Zug/Schweiz – eine Gesellschaft, die von Norbert Ketterer kontrolliert wird – mit Vereinbarung vom 18. Dezember 2019 Darlehensforderungen an die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, abgetreten. Die abgetretenen Darlehensforderungen haben ein Gesamtvolumen in Höhe von 66.507.645,40 € und bestehen ausschließlich gegenüber der Konzernmuttergesellschaft Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main. Die Abtretung erfolgte mit Wirkung vom 19. Dezember 2019.

Mit Vereinbarung vom 21. Dezember 2019 zwischen der Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, als Forderungsgeber und der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, als Darlehensnehmer wurde die Aufrechnung mit der Forderung der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, hinsichtlich der Vorabgewinnausschüttung aufgrund des Beschlusses der Gesellschafter der Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, vom 21. Dezember 2019 in Höhe von 64.000.000,00 € erklärt und durchgeführt.

Mit Vertrag vom 20. Dezember 2019 hat die Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main, Geschäftsanteile im Umfang von 79 % der gesamten Geschäftsanteile an der Projektentwicklung Taunusstr. 52–60 in Frankfurt GmbH, Düsseldorf, zu einem Kaufpreis von 18.543.570,00 € veräußert. Erwerberrin war mit der Taunusstr. 52–60 in Frankfurt GmbH & Co. KG, Leipzig, eine Gesellschaft, die über eine mittelbare Beteiligung an deren persönlich haftenden Gesellschafterin von Susanne Ketterer und über eine direkte Beteiligung an deren einziger Kommanditistin von Norbert Ketterer kontrolliert wird. Die Gesellschaft ist entsprechend im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangen; die bei der Gateway Residential GmbH, Frankfurt am Main verbleibenden 11 % der Geschäftsanteile werden fortan als Beteiligungen unter den Sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen; wir verweisen auf die Anhangangabe 6.6.

D. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND SN BETEILIGUNGEN HOLDING AG SOWIE KETOM AG

Im Geschäftsjahr 2020 hat die SN Beteiligungen Holding AG, ein von Norbert Ketterer beherrschtes Unternehmen, der Gesellschaft folgende Darlehen gewährt:

Vertrags-schluss	Laufzeit	Zinssatz	Betrag in Tsd. €	Zweck/ Projekt
13.08.2020	31.12.2021	4,25 %	8.181	EKZ Duisburg
23.09.2020	31.12.2021	8,00 %	40.000	Golden Fields

DARLEHEN DER GESELLSCHAFT AN DIE KETOM AG

Mit Vertrag vom 19. März 2020 hat die Gesellschaft der Ketom AG, Schweiz, (ein von Norbert Ketterer beherrschtes Unternehmen) ein kurzfristiges Darlehen in Höhe von 15.050.000,00 € zu einem Zinssatz von 4,25 % p.a. gewährt. Die Rückzahlung erfolgte am 21. April 2020. Besichert wurde dieses Darlehen mit einem Verzicht auf die Ausschüttung künftiger Dividenden für Aktien an der Gesellschaft, welche im Besitz der SN Beteiligungen Holding AG sind.

AVALBESORGUNGSVERTRAG MIT DER SN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Mit Vertrag vom 03. September 2020 hat sich die Gesellschaft gegenüber der SN Beteiligungen Holding AG unter Ausnutzung ihres Avalrahmens bei dem Kreditversicherer Euler Hermes zur Stellung einer Bürgschaft verpflichtet. Die Bürgschaft beläuft sich auf 3.500.000,00 € und ist spätestens am 31. Dezember 2021 zurückzugeben. Für die Stellung der Bürgschaft berechnet die Gesellschaft der SN Beteiligungen Holding AG Avalgebühren i. H. v. 4 % p.a.

E. BEZIEHUNGEN MIT NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTEN UNTERNEHMEN UND SONSTIGEN NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN

Die Beziehungen mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen sind im Konzern umfangreich. Vor allem die Finanzierung über sonstige nahestehende Unternehmen stellt eine wesentliche Finanzierungsquelle dar. Aus diesem Grund werden in der nachstehenden Tabelle die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende Unternehmen		Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2019 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 31.12.2020 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Helvetic Private Investments AG, Schweiz							
24.04.2015	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf		2.500	4,00	2.181	0	31.12.2019
Hübner 1. vvg							
01.06.2010	Development Partner AG, Düsseldorf		5.000	2,00	468	0	31.12.2019
01.11.2014	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf		100	2,00	17	0	31.12.2019
Ketom AG, Schweiz							
25.05.2016	muc Airport Living GmbH, München		100	2,00			31.12.2019
02.06.2017, 22.09.2017, 24.10.2017	muc Airport Living GmbH, München		600	2,00	5.200	0	31.12.2019
05.09.2018, 12.10.2018, 16.11.2018, 18.12.2018	muc Airport Living GmbH, München		4.500	4,25			31.12.2020
15.01.2019	muc Airport Living GmbH, München		1.500	4,25	1.500	0	31.12.2020
27.02.2019	muc Airport Living GmbH, München		7.500	4,25	6.700	0	unbefristet
27.10.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich		650	2,00	650	0	31.12.2020
06.09.2016	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich		5.700	2,00	5.700	0	31.12.2020
31.10.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin		914	4,25	80	0	31.01.2019
12.10.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin		50	4,25	50	0	31.01.2019
15.01.2019	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin		100	4,25	100	0	31.12.2020
21.05.2019	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin		500	2,00	300	0	unbefristet
12.02.2018	s1 Rialto Quartier GmbH, Frankfurt am Main		7.000	10,00	8.315	0	unbefristet
muc 14. Vermögensverwaltungs GmbH Co. kg							
26.09.2016	muc Airport Living GmbH, München		1.450	2,00	1.450	0	31.12.2020
muc Real Estate GmbH							
24.08.2018	Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf 18 GmbH, Berlin		100	2,00	100	0	31.12.2020
24.05.2017, 29.03.2018, 26.04.2018,	muc Airport Living GmbH, München		50	2,00	50	0	31.12.2020
20.06.2018	muc Airport Living GmbH, München		950	2,00	950	0	31.12.2020
02.08.2018	muc Airport Living GmbH, München		600	2,00	600	0	31.12.2020
Objektgesellschaft Königin-Luise-Str. 5							
01.10.2001	Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, Düsseldorf		500	2,00	293	0	31.12.2019
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz							
24.10.2017	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH, Kitzbühel, Österreich		500	2,00	522	0	31.12.2020
20.12.2018	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH, Kitzbühel, Österreich		650	4,25	678	0	31.12.2020
17.12.2019	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs GmbH, Kitzbühel, Österreich		500	4,25	501	0	31.12.2020
23.10.2018	Development Partner AG, Düsseldorf		6.971	10,00	8.021	0	31.12.2020
28.11.2019	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		11.000	4,25	9.928	0	31.12.2020
13.08.2020	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		8.181	4,25	n/a	8.313	31.12.2021
23.09.2020	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		40.000	8,00	n/a	40.862	31.12.2021
Ketom AG, Schweiz – Darlehen an die Gateway Real Estate AG							
29.06.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		18.500	4,25	1.253	0	Objektbezogen
28.07.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		33.972	4,25	1.774	0	Objektbezogen
26.10.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		5.000	4,25	1.124	0	Objektbezogen
04.12.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		5.000	4,25	225	0	31.12.2018
20.12.2017	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		1.000	2,00	1.038	0	Objektbezogen
24.04.2018	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		5.000	2,00	5.168	0	Objektbezogen
23.08.2018	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main		18.000	2,00	18.456	0	31.12.2019
Summe					83.392*	49.175	

* Im Vergleich zur Vorperiode sind die Darlehen der Projektentwicklung Taunusstraße 52-60 in Frankfurt am Main GmbH nicht aufgeführt, da diese in der Berichtsperiode lediglich als Beteiligungsgesellschaft gehalten wird.

Darüber hinaus bestehen die nachfolgend aufgeführten Darlehensforderungen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum	Ausstehender Betrag zum	Ende der Vertragslaufzeit
				31.12.2019 in Tsd. €	31.12.2020 in Tsd. €	
Development Partner AG, Düsseldorf						
19.05.2016	Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf	600	8,00	243	188	Objektbezogen
18.02.2019	Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf	400	12,00	442	400	Mit Erfüllung sämtlicher Ansprüche der finanzierenden Bank
14.07.2019	Immobilien-Gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH	4.500	10,00	5.753	7.773	Objektbezogen
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
30.01.2018	Duisburg ekz 20 Objekt GmbH, Berlin	1.000	10,00	1.192	1.292	31.12.2022

Gegenüber den sonstigen nahestehenden Unternehmen besitzt der Konzern die folgende Forderung. Für das Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum	Ausstehender Betrag zum	Ende der Vertragslaufzeit
				31.12.2019 in Tsd. €	31.12.2020 in Tsd. €	
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf						
27.02.2018	sKE Immobilien Holding AG, Schweiz	1.455	20,00	2.034	2.440	31.12.2023

Weitere Geschäftsbeziehungen mit nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen und sonstigen nahestehenden Unternehmen bestehen lediglich in unwesentlicher Höhe. Auf eine detaillierte Auflistung wird daher verzichtet.

F. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

Gemäß IAS 24 berichtet der Konzern auch über Geschäftsvorfälle zwischen ihm und den ihm nahestehenden natürlichen Personen bzw. deren Familienangehörigen. Als nahestehende Personen wurden Vorstand, Aufsichtsrat und deren Familienangehörige definiert.

In der Berichtsperiode 2020 lagen für diesen Personenkreis folgende berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor:

Natalie von Rom – Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Ferdinand von Rom – war sowohl im Geschäftsjahr 2020 als auch im Vorjahr als Notarin für Unternehmen des Konzerns tätig und hat hierfür insgesamt 10 Tsd. € (Vj. 114 Tsd. €) zur Abrechnung gebracht. Zum Bilanzstichtag stehen keine Salden aus (Vj. 1 Tsd. €).

Hinsichtlich der nach IAS 24 angabepflichtigen Vergütung des Managements in Schlüsselpositionen verweisen wir auf Unterabschnitt B dieses Abschnitts, diese umfasst die Vergütung des aktiven Vorstandes und Aufsichtsrates.

7.4 ORGANE

A. AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat der GATEWAY besteht satzungsgemäß aus fünf Mitgliedern, die von der Hauptversammlung gewählt werden. Nachstehend sind die Mitglieder des Aufsichtsrates des Konzerns während des Berichtsjahres 2020 dargestellt:

- Norbert Ketterer, Kaufmann, Rüslikon/Schweiz (Vorsitzender)
- Thomas Kunze, Diplom-Betriebswirt, Leipzig (Stellvertretender Vorsitzender)
- Ferdinand von Rom, Rechtsanwalt, Frankfurt am Main
- Jan Hendrik Hedding, Kaufmann, Zürich/Schweiz
- Marcellino Graf von und zu Hoensbroech, Kaufmann, Horgen/Schweiz, bis 30. April 2020
- Leonhard Fischer, Kaufmann, Zürich/Schweiz, seit 21. Dezember 2020

B. VORSTAND

Nachstehend sind die Mitglieder des Vorstandes des Konzerns während des Berichtsjahres 2020 dargestellt:

- Manfred Hillenbrand, Dreieich/Deutschland, Vorstand/CEO
- Tobias Meibom, Hamburg/Deutschland Vorstand/cfo

7.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 481 Tsd. € (Vj. 476 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie andere Bestätigungsleistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2020	2019
Abschlussprüfungsleistungen	375	343
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen*	106	133
Summe	481	476

* enthält Honorare an verbundene Unternehmen des Abschlussprüfers in Höhe von 4 Tsd. €.

7.6 ERKLÄRUNG ZUM CORPORATE GOVERNANCE KODEX

Der Vorstand und der Aufsichtsrat der GATEWAY haben die nach § 161 AktG vorgeschriebene Entsprechenserklärung abgegeben. Sie ist im Geschäftsbericht 2020 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.

7.7 ANTEILSBESITZLISTE GEMÄSS § 313 ABS. 2 HGB

Mutterunternehmen ist die Gateway Real Estate AG, Frankfurt. Nachfolgend wird der Anteilsbesitz der GATEWAY gemäß § 313 Abs. 2 HGB dargestellt. Die Angaben für Eigenkapital und Ergebnis sowie die Angabe von Beteiligungen im Sinne des § 313 Abs. 2 Nr. 4 HGB unterbleiben, soweit sie nach § 313 Abs. 3 Satz 4 HGB für die Darstellung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung sind.

KONZERNABSCHLUSS

Konzernanhang

Name der Gesellschaft	Sitz, Land	Kapitalanteil	Fußnote
		in %	
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Bestandsimmobilien)			
Gateway Asset Management GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Zweite GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	9
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,90	
Gateway Fünfte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,90	
Gateway Siebte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Achte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Neunte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Gateway Elfte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,00	
Gateway Betriebsvorrichtungen – Dienstleistungen – Marketing GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
GTV 1te Bochum GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1, 9
GTV 1te Siegen GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1, 9
GTV 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1, 9
Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
muc Airport Living GmbH	München, Deutschland	90,00	
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
Development Partner AG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Kranhaus im Rheinauhafen Köln GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Kassel GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Große Bockenheimer Straße in Frankfurt am Main GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	90,00	9
Projektentwicklung in Düsseldorf Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	80,00	9
Projektentwicklung Schloßstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	
Projektentwicklung Campus Park München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	5
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Technologicampus Großraum Stuttgart GmbH	Düsseldorf, Deutschland	94,90	
Movingstairs GmbH	Kitzbühel, Österreich	90,00	
Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH	Kitzbühel, Österreich	100,00	3
Immobilien-Gesellschaft Am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	Düsseldorf, Deutschland	94,00	
Immobilienbeteiligungs-Verwaltungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH i. L.	Düsseldorf, Deutschland	100,00	8
Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin, Deutschland	90,00	
Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH i. L.	Berlin, Deutschland	100,00	8
Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	90,00	9
s1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s9 Casino Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
s6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4
s8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
s11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
s12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	4, 9
Revaler Straße 32 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 140 PE GmbH	Berlin, Deutschland	51,00	2
Storkower Straße 142–146 PE GmbH (vormals: Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG)	Berlin, Deutschland	51,00	2, 9
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	Bereldange, Luxemburg	100,00	2

Nicht einbezogene Gesellschaften	Sitz, Land	Kapitalanteil	Fußnote
		in %	
Gateway Siebzehnte GmbH (vormals: Gateway Erste Verwaltungsgesellschaft mbH)	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Achtzehnte GmbH (vormals: Gateway Fünfzehnte Verwaltungsgesellschaft mbH)	Eschborn, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Europaallee in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Große Packhofstraße in Hannover GmbH	Düsseldorf, Deutschland	40,00	
Projektentwicklung Airgate in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Airgate in Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung Schadowstraße in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Schadowstraße in Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	30,00	
Projektentwicklung Fürstenrieder Straße in München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	22,50	
Projektentwicklung Tegernseer Landstraße in München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	22,50	
Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung Am Schauspielhaus in Düsseldorf GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	6,00	
Projektentwicklung Schirmständerhaus in Berlin GmbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Verwaltungsgesellschaft Wohnen an der Neuenhöfer Allee in Köln mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung in Düsseldorf Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung KÖLNcube Beteiligungs-Gesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung KÖLNcube Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung KÖLNcube Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung KÖLNcube GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Objekt Bonn 1101 Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	25,00	
Objektgesellschaft Bonn 1101 mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	10,00	
Projektentwicklung Friedrichstraße in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Speditionstraße in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Kaistraße in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Marktplatz in Düsseldorf GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Baierbrunner Straße in München GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Damm GmbH (i. L.)	Düsseldorf, Deutschland	30,00	8
Projektentwicklung Rotkreuzplatz in München GmbH (i. L.)	Düsseldorf, Deutschland	25,00	8
Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Projektentwicklung Wilmersdorfer Straße in Berlin Verwaltungsgesellschaft i. L.	Düsseldorf, Deutschland	75,00	8
Projektentwicklung Hofgartengarage in Düsseldorf Verwaltungsgesellschaft mbH (i. L.)	Düsseldorf, Deutschland	50,00	8
Projektentwicklung Joachimstaler Straße in Berlin GmbH (i. L.)	Düsseldorf, Deutschland	100,00	8
Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
50 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	50,00	4
ГТV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
At-Equity assoziierte Unternehmen			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à r.l.	Luxembourg, Luxemburg	20,00	6
At-Equity Gemeinschaftsunternehmen/Joint Ventures			
Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin, Deutschland	50,00	
GAMWAY Holding GmbH (i. L.)	Berlin, Deutschland	50,00	8
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	75,00	7
Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg GmbH	Düsseldorf, Deutschland	40,00	
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen Verwaltungsgesellschaft mbH	Düsseldorf, Deutschland	50,00	
Projektentwicklung Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	60,00	
Immobilien-Gesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH	Düsseldorf, Deutschland	60,00	
Sonstige Beteiligungen			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	
Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	1,00	

¹ Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt am Main

² Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main

³ Beteiligung über die Movingstairs GmbH, Kitzbühel, Österreich

⁴ Beteiligung über die Gateway SoHo Sullivan GmbH, Frankfurt am Main

⁵ Beteiligung über die Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

⁶ Beteiligung über die Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

⁷ Beteiligung über die Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungs-Verwaltungsgesellschaft mbH, Düsseldorf

⁸ Gesellschaft in Liquidation

⁹ Inanspruchnahme der Befreiung nach § 264b HGB

7.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

A. VERÄUSSERUNG DES SEGMENTS

GEWERBEIMMOBILIENENTWICKLUNG

Infolge der im Geschäftsjahr 2020 durch Vorstand und Aufsichtsrat gefassten Entscheidung, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold), wurden im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie mit dem Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf sowie 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 YN 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 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-Gruppe.

Im Wesentlichen sind die folgenden Projekte von der Desinvestition betroffen:

—
Immobilien-gesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH
PE Michaelkirchstraße
Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH
Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH
Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH
Projektentwicklung Campus Park München
PE Neufahrn
Revaler Straße 32 PE GmbH
Storkower Straße 140 PE GmbH
Storkower Straße 142-146 PE GmbH

Die folgende Tabelle veranschaulicht die Vermögenswerte und Schulden der veräußerten Gesellschaften zum 31. Dezember 2020:

—	
in Mio. €	
Immaterielle Vermögenswerte	24,2
Sachanlagen	2,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7,1
Latente Ertragsteuerforderungen	3,4
Vorräte	577,4
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0,7
Laufende Ertragsteuerforderungen	0,1
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte	20,0
Liquide Mittel	27,4
Vermögen der Veräußerungsgruppe	662,3
Sonstige Rückstellungen	0,5
Finanzverbindlichkeiten	364,5
Latente Ertragsteuerschulden	10,8
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Verbindlichkeiten	11,4
Laufende Ertragsteuerschulden	5,4
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,2
Schulden der Veräußerungsgruppe	407,8
Reinvermögen	254,5

Im Wesentlichen betreffen die bilanziellen Auswirkungen den Abgang der Vorräte mit 577,4 Mio. €, die vorwiegend aus der Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH (93.680 Tsd. €), Immobiliengesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH (82.045 Tsd. €), Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH (74.687 Tsd. €) und Revaler Straße 32 PE GmbH (73.694 Tsd. €) resultieren.

B. 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

nen 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. Beide Projekte werden aufgrund der Verwendungsabsicht im Vorratsvermögen ausgewiesen.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die Erstkonsolidierungsmaßnahmen der erworbenen Gesellschaften noch nicht vollständig abgeschlossen. Im Wesentlichen wirken sich die vollkonsolidierten Gesellschaften aber durch eine Erhöhung des Vorratsvermögens um voraussichtlich 353,2 Mio. € und der Finanzverbindlichkeiten um 266,4 Mio. € vor Kaufpreisallokation aus.

C. GRUNDSTÜCKANKAUF IN CHEMNITZ

Mit Grundstückskaufvertrag vom 09. März 2021 hat die aufgrund von Geringfügigkeit bislang nicht konsolidierte Tochtergesellschaft Gateway Achtzehnte GmbH mehrere Grundstücke in Chemnitz für insgesamt 4,4 Mio. € erworben. Auf den Grundstücken sollen Wohnungen entstehen, die anschließend weiterveräußert werden. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ist der Grundstückskaufvertrag noch nicht vollzogen.

D. ANKAUF WEITERER ANTEILE EINKAUFSZENTRUM DUISBURG

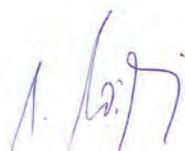
Im Rahmen eines Anteilskaufvertrages mit Wirkung zum 01. Januar 2021 hat die Gesellschaft weitere 39,9% an der Duisburg ekz 20 Objekt GmbH und eine Darlehensforderung erworben. Durch den damit verbundenen beherrschenden Einfluss der Gateway Real Estate AG wird die Duisburg ekz 20 Objekt GmbH seit dem 01. Januar 2021 vollkonsolidiert. Bislang wurden die Anteile von 50% als nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlage bilanziert. 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

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

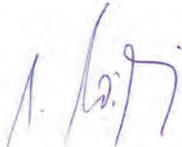
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses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

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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

PRÜFUNGSURTEILE

Wir haben den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2020, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Konzernanhang, einschließlich einer Zusammenfassung bedeutsamer Rechnungslegungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht 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 Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2020 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend

dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der im Abschnitt „Sonstige Informationen“ genannten Bestandteile des Konzernlageberichts.

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

GRUNDLAGE FÜR DIE PRÜFUNGSURTEILE

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

BESONDERS WICHTIGE PRÜFUNGSACHVERHALTE IN DER PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES

Besonders wichtige Prüfungssachverhalte sind solche Sachverhalte, die nach unserem pflichtgemäßen Ermessen am bedeutsamsten in unserer Prüfung des Konzernabschlusses für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2020 bis zum 31. Dezember

2020 waren. Diese Sachverhalte wurden im Zusammenhang mit unserer Prüfung des Konzernabschlusses als Ganzem und bei der Bildung unseres Prüfungsurteils hierzu berücksichtigt; wir geben kein gesondertes Prüfungsurteil zu diesen Sachverhalten ab.

Aus unserer Sicht waren die im Folgenden dargestellten Sachverhalte im Rahmen unserer Prüfung am bedeutsamsten:

Ansatz und Bewertung der als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte

— Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG werden zum 31. Dezember 2020 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien) in Höhe von 184,9 Mio. € (Vj. 8,3 Mio. €) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien, die bisher als Renditeimmobilien bilanziert wurden) in Höhe von 54,2 Mio. € (Vj. 38,8 Mio. €) ausgewiesen. Im Rahmen der Aufstellung des Konzernabschlusses hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese als Renditeimmobilie, als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird. Die Gateway Real Estate AG bilanziert die Renditeimmobilien sowie die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte nach dem Modell des beizulegenden Zeitwertes gemäß IFRS 13. Dementsprechend werden grundsätzlich unrealisierte Marktwertänderungen im Rahmen der Bewertung zu beizulegenden Zeitwerten erfolgswirksam erfasst. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden 129,1 Mio. € (Vj. 20,5 Mio. €) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte erfolgt auf Grundlage von Gutachten externer Sachverständiger auf Basis aktueller Marktdaten mithilfe international anerkannter Bewertungsverfahren. Für fertiggestellte Immobilien sowie Projekte die kurz vor der Fertigstellung stehen, kommen dabei Discounted-Cashflow-Verfahren zur Anwendung, mittels derer künftig erwartete Zahlungsmittelüberschüsse eines Immobilienobjekts unter Anwendung eines marktgerechten, objektspezifischen Diskontierungs- und Kapitalisierungszinssatzes auf den Bilanzstichtag 31. Dezember 2020 abgezinst werden. Bei unbebauten Grundstücken wird das Residualwertverfahren verwendet, um einen realistischen Bodenwert zu ermitteln. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt grundsätzlich auf Basis der höchst- und bestmöglichen Nutzung der Immobilie (Konzept des „Highest and Best Use“).

In die Bewertung der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte fließen zahlreiche bewertungsrelevante Parameter ein,

die grundsätzlich mit Schätzunsicherheiten und Ermessen verbunden sind. Bedeutsame Bewertungsparameter sind insbesondere die erwarteten Zahlungsströme, die unterstellte Leerstandsquote sowie der Diskontierungs- und Kapitalisierungszins. Bereits geringfügige Änderungen bewertungsrelevanter Parameter können zu wesentlichen Änderungen der beizulegenden Zeitwerte führen. Aufgrund der Bedeutung der Posten „Renditeimmobilien“ und „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ für den Abschluss sowie der Schätzunsicherheiten und der Ermessensausübung durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

— Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Den zutreffenden Ausweis der Renditeimmobilien sowie der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen, der Unternehmensplanung sowie von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Zur Prüfung der Bewertung haben wir uns von der Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität des von der Gateway Real Estate AG zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts beauftragten externen Gutachters überzeugt, die in den Gutachten angewandten Bewertungsmethoden im Hinblick auf die Konformität mit IAS 40 in Verbindung mit IFRS 13 beurteilt, die wesentlichen Bewertungsannahmen und -parameter gewürdigt sowie die rechnerische Richtigkeit der Berechnungen geprüft. Unter Einbezug unserer eigenen Bewertungsspezialisten haben wir durch aussagebezogene Prüfungshandlungen die Richtigkeit und Vollständigkeit der in den Bewertungsmodellen verwendeten Daten zu den Immobilienbeständen gewürdigt.

Darüber hinaus haben wir analytische Prüfungshandlungen zur Veränderung der Marktwerte je Immobilie vorgenommen. Hierzu haben wir analysiert, ob die Entwicklung der Werttreiber (z.B. Jahresnettokaltmiete, Nutzfläche, Leerstand, Diskontierungs- und Kapitalisierungszins, Bruttomultiplikator) im Einklang mit der Entwicklung des Marktwertes der jeweiligen Immobilie steht.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 40, IFRS 13 und IFRS 5 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

— Verweis auf zugehörige Angaben

Zu den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien) verweisen wir auf die Angaben in den Abschnitten 2.8 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.3 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“ im Konzernanhang, zu den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten auf die Angaben in den Abschnitten 2.21 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.8 unter „6. Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“

Ansatz und Bewertung des Vorratsvermögens

- Gründe für die Bestimmung als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt

Im Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG zum 31. Dezember 2020 ist Vorratsvermögen in Höhe von 667,0 Mio. € ausgewiesen. Das entspricht 60% der Bilanzsumme. Die Bilanzierung der Immobilien im Vorratsvermögen ist aufgrund der folgenden Sachverhalte mit Schätzunsicherheiten und Ermessensausübung verbunden. Zunächst hat der Vorstand für jede Immobilie zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten wird und dementsprechend als Renditeimmobilie oder im Vorratsvermögen ausgewiesen wird.

Im Rahmen der Bewertung des Vorratsvermögens hat der Vorstand die zutreffende Ermittlung der Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten sicherzustellen und zu prüfen, ob eine Abwertung auf einen gegenüber den (fortgeführten) Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten niedrigeren Nettoveräußerungswert erforderlich ist. Beim Nettoveräußerungswert handelt es sich um den geschätzten, im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlös, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten. Aufgrund der Bedeutung der Vorräte für den Abschluss sowie der Schätzunsicherheiten und der Ermessensausübung durch den Vorstand wurde dieser Sachverhalt von uns als besonders wichtiger Prüfungssachverhalt bestimmt.

- Unsere Vorgehensweise in der Prüfung

Den zutreffenden Ausweis der Immobilien im Vorratsvermögen haben wir anhand der vertraglichen Unterlagen, der Unternehmensplanung sowie von den gesetzlichen Vertretern erteilten Auskünften und vorgelegten sonstigen Dokumenten gewürdigt. Zur Prüfung der Bewertung haben wir die Einrichtung, Ausgestaltung und Funktionsfähigkeit der relevanten internen Kontrollen beurteilt. Hinsichtlich der Anschaffungs- oder Herstellungskosten haben wir eine Belegprüfung anhand einer bewussten risikoorientierten Auswahl vorgenommen. In Bezug auf die Ermittlung des Nettoveräußerungswerts wurde die Angemessenheit der Schätzung zukünftiger bzw. erwarteter Marktpreise auf dem Immobilienmarkt anhand von vergleichbaren Transaktionen, von Sachverständigen der gesetzlichen Vertreter erstellten Gutachten oder bestehenden Business Plänen beurteilt. Die Kompetenz, Fähigkeit und Objektivität der genannten Sachverständigen haben wir beurteilt sowie die Wertermittlung in den vorliegenden Gutachten rechnerisch nachvollzogen.

Zudem haben wir die Vollständigkeit und Angemessenheit der nach IAS 2 geforderten Angaben im Konzernanhang beurteilt.

- Verweis auf zugehörige Angaben

Bezüglich der für Immobilien im Vorratsvermögen angewandten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden und der damit im Zusammenhang stehenden Angaben zur Ermessensausübung verweisen wir auf die Ausführungen im Konzernanhang in den Abschnitten 2.11 unter „2. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden“ sowie 6.5 unter „6. Ergänzenden Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses“.

SONSTIGE INFORMATIONEN

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

- die Erklärung zur Unternehmensführung nach § 289f HGB i.V.m. § 315d HGB, auf die im Abschnitt 1.3 „Erklärung zur Unternehmensführung“ im Konzernlagebericht verwiesen wird,
- den Bericht des Aufsichtsrats,
- die Versicherung nach § 297 Abs. 2 Satz 4 HGB zum Konzernabschluss und die Versicherung nach § 315 Abs. 1 Satz 5 HGB zum Konzernlagebericht,
- die übrigen Teile des Geschäftsberichts, mit Ausnahme des geprüften Konzernabschlusses und der inhaltlich geprüften Bestandteile des Konzernlageberichts sowie unseres Bestätigungsvermerks.

Der Aufsichtsrat ist für den Bericht des Aufsichtsrats verantwortlich. Für die Erklärung nach § 161 AktG zum Deutschen Corporate Governance Kodex, auf die im Konzernlagebericht als Bestandteil zur Erklärung zur Unternehmensführung verwiesen wird, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

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

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

- wesentliche Unstimmigkeiten zum Konzernabschluss, zu den inhaltlich geprüften Angaben im Konzernlagebericht 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 KONZERNABSCHLUSS UND DEN KONZERNLAGEBERICHT

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung dieser Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, es sei denn, es besteht die Absicht den Konzern zu liquidieren oder der Einstellung des Geschäftsbetriebs oder es besteht keine realistische Alternative dazu.

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

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

VERANTWORTUNG DES ABSCHLUSSPRÜFERS FÜR DIE PRÜFUNG DES KONZERNABSCHLUSSES UND DES KONZERNLAGEBERICHTS

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

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, 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 Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts 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 abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.

- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.
- holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die 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 Konzernabschlusses für den aktuellen Berichtszeitraum am bedeutsamsten waren und daher die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte sind. Wir beschreiben diese Sachverhalte im Bestätigungsvermerk, es sei denn, Gesetze oder andere Rechtsvorschriften schließen die öffentliche Angabe des Sachverhalts aus.

SONSTIGE GESETZLICHE UND ANDERE RECHTLICHE ANFORDERUNGEN

Vermerk über die Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach § 317 Abs. 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_KA_KLB_ESEF-2020-12-31.zip (SHA256-Hashwert: f64c90ff65ca02af828foac9f9e766bf41454bc314fc98d1e78748741fc8ed30) enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts (im Folgenden auch als „ESEF-Unterlagen“ bezeichnet) den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat („ESEF-Format“) in allen wesentlichen Belangen entsprechen. In Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften erstreckt sich diese Prüfung nur auf die Überführung der Informationen des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in das ESEF-Format und daher weder auf die in diesen Wiedergaben enthaltenen noch auf andere in der oben genannten Datei enthaltene Informationen.

Nach unserer Beurteilung entsprechen die in der oben genannten beigefügten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des § 328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzern-

abschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts 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 Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des § 328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

Ferner sind die gesetzlichen Vertreter 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 Konzernabschluss und geprüften Konzernlagebericht 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 Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der ESEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 12. Mai 2020 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 16. Dezember 2020 vom Vorsitzenden des Aufsichtsrates schriftlich beauftragt. Wir sind ununterbrochen seit dem Geschäftsjahr 2019 als Konzernabschlussprüfer 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

FINANZKALENDER

31. Mai 2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q1)
Juni 2021	Hauptversammlung
30. September 2021	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
22.-24. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum
30. November 2021	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

T +49 30 40 363 47-0
F +49 30 40 363 47-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg

Fotografie

Olivier Hess, Frankfurt am Main
Stefan Witjes

Gateway Real Estate AG

Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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