

GESCHÄFTSBERICHT 2021



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

	2021	2020
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	22.380	55.518
Gesamtleistung	128.514	204.742
EBIT adj.	105.279	142.449
EBT	70.156	116.677
Konzernergebnis	54.701	89.777
Ergebnis je Aktie in €	0,27	0,48
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.349.613	1.117.626
Eigenkapital	410.785	359.820
Eigenkapitalquote	30,4%	32,2%
Liquide Mittel	16.457	50.549
Nettofinanzschulden	699.271	565.960
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	6,6	4,0
Portfoliokennzahlen		
Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	6	5
Anzahl Projekte (Ende Dezember)	8	21

ÜBERBLICK GESCHÄFTSJAHR 2021

EBIT adjusted
ist im Geschäftsjahr 2021

105,3 Mio. €

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt im Jahr 2021

6 Mrd. €

Gateway Real Estate AG
schließt das Geschäftsjahr 2021 mit einem
Konzernergebnis ab von

54,7 Mio. €

Gewinn je Aktie
betrug im Geschäftsjahr 2021

0,27 €

Unternehmensprognose

für 2021 wurde

erreicht

Prognose Geschäftsjahr 2022

125–140 Mio. €

EBIT adjusted

70–85 Mio. €

EBT

ÜBER UNS

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

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-9-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

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

INHALT

—
04 — Vorstandsvorwort

08 — UNTERNEHMENSPROFIL

- 10 — Geschäftsmodell
- 12 — Das GATEWAY-Projektportfolio
- 16 — Das Management-Team
- 18 — Bericht des Aufsichtsrates
- 23 — Corporate Governance Bericht
- 30 — Vergütungsbericht
- 38 — Die GATEWAY-Aktie

43 — KONZERNLAGEBERICHT

- 44 — Grundlagen des Konzerns
- 46 — Wirtschaftsbericht
- 57 — Risiken- und Chancenbericht
- 62 — Prognosebericht
- 67 — Internes Kontrollsystem und Risikomanagementsystem
bezogen auf den Konzernrechnungslegungsprozess
- 67 — Risikoberichterstattung in Bezug auf
die Verwendung von Finanzinstrumenten
- 69 — Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen

73 — KONZERNABSCHLUSS

- 74 — Konzernbilanz
- 76 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 77 — Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 78 — Konzernsegmentberichterstattung
- 80 — Konzernkapitalflussrechnung

82 — KONZERNANHANG

- 140 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 141 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

VORSTANDSVORWORT

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

Wir haben im Geschäftsjahr 2021 die Ihnen im letzten Jahr vorgestellte strategische Weiterentwicklung des GATEWAY-Konzerns hin zu einem stärkeren Fokus auf die Wohnimmobilienentwicklung weiter erfolgreich umgesetzt und freuen uns über das Erreichen der folgenden wesentlichen Meilensteine: Auf der Verkaufsseite haben wir im Februar 2021 unsere Aktivitäten im Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ aufgegeben und den Geschäftsbereich weitestgehend verkauft. So haben wir sämtliche Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft Development Partner veräußert und in dem aktuellen Pandemie-Umfeld unsere Aktivitäten im Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin nahezu aufgegeben. In Zukunft werden wir uns damit weiter auf den Geschäftsbereich „Wohnimmobilienentwicklung“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren konzentrieren. Erfreulicherweise hat das weiterhin anhaltende COVID-19-Pandemie-Geschehen keinen nennenswerten Einfluss auf unsere Geschäftsaktivitäten, sodass wir vor diesem Hintergrund sehr zufrieden mit den erwirtschafteten Zahlen und der Entwicklung der Gesellschaft im abgelaufenen Geschäftsjahr sind.

Auf der Ankaufsseite wurden im Geschäftsjahr 2021 insgesamt fünf überwiegend große, innerstädtische Wohnimmobilien-Entwicklungsprojekte in Köln, Dresden, Chemnitz, Leipzig und Hamburg erworben. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt inklusive der zusätzlich attraktiven Pipeline über 7 Mrd. € zum 31. Dezember 2021.

Bei sämtlichen unserer Projektentwicklungen kommt dem Thema Nachhaltigkeit eine zentrale Beachtung zu. Die Entwicklung der Gebäude auf unseren Entwicklungsgrundstücken wird in ressourcenschonender Holzbauweise erfolgen. Darüber hinaus werden alle unsere Immobilien mindestens einem der bekannten Nachhaltigkeitsstandards, wie beispielsweise der DGNB Gold Standard-Norm, entsprechen. Es handelt sich um sogenannte Plus-Energiehäuser, da unsere Immobilien mehr Energie erzeugen als sie verbrauchen. Wir sind davon überzeugt, dass in der ressourcenschonenden und klimaneutralen Projektentwicklung durch den Einsatz der emissionsarmen Holzbauweise der Schlüssel liegt, um die komplexen Herausforderungen in der Immobilienbranche erfolgreich zu meistern, Werte zu entwickeln und die Zukunft verantwortungsvoll zu gestalten.

GATEWAY hat sich erstmals von der international tätigen und auf Nachhaltigkeits-Ratings spezialisierten Agentur Sustainalytics bewerten lassen und erzielte insgesamt ein ESG-Rating von 16,3 Punkten nach dem bis zu 100 Punkte laufenden ESG-Bewertungsschema. Damit fällt die Gateway Real Estate AG in die Kategorie „Low Risk“. Mit dieser Einstufung sieht sich Gateway Real Estate AG in Punkto Nachhaltigkeit bestätigt, sowohl im Unternehmen selbst als auch in der Einschätzung, dass ihre ressourcenschonenden und klimaneutralen Projektentwicklungen durch den Einsatz der emissionsarmen Holzbauweise der richtige Weg sind.



Tobias Meibom



Stefan Witjes

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte im Geschäftsjahr 2021 insgesamt 105,3 Mio. €. Damit lag das Ergebnis im Rahmen unserer eigenen Prognose von 95–110 Mio. €. Das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug im abgelaufenen Geschäftsjahr 2021 70,2 Mio. € und lag damit ebenfalls im Rahmen unserer mitgeteilten Erwartung von 70–80 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf 54,7 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,27 € entspricht. Unser Eigenkapital ist im Konzern auf 410,8 Mio. € angestiegen und der LTV beträgt inklusive der zahlungsäquivalenten Forderungen 64,3 Prozent. Unter Berücksichtigung von stillen Reserven auf unsere Entwicklungsobjekte im Umlaufvermögen würde sich der LTV vorsichtig geschätzt auf mindestens 53,9 Prozent reduzieren.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, am 25. August 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung 2021 der Gateway Real Estate AG statt. Die Hauptversammlung wurde aufgrund der Coronavirus-Pandemie bereits zum zweiten Mal als virtuelle Veranstaltung durchgeführt. Wir bedauern es, dass ein direkter Austausch in einem persönlichen Gespräch mit Ihnen erneut leider nicht möglich war. Es freut uns umso mehr, dass alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen wurden.

Personell hat es im Geschäftsjahr 2021 Veränderungen gegeben. Zu Beginn des Jahres 2021 wurde Herr Stefan Witjes zum neuen Mitglied des Vorstandes bestellt und verantwortet die Geschäftsprozesse des Immobilienbereiches. Darüber hinaus haben wir unsere internen Projektkapazitäten weiter ausgebaut und im Geschäftsjahr 2021 insgesamt sieben neue Mitarbeiter eingestellt. Hier half uns insbesondere die Sitzverlegung nach Berlin, qualifizierte Mitarbeiter aus dem Bereich Projektentwicklung gewinnen zu können.

Der Vorstand erwartet für das Geschäftsjahr 2022 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind die zukünftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Geschäftsbereich Wohnimmobilienentwicklung.

Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, wir freuen uns über Ihr Vertrauen und auf die weitere Zusammenarbeit mit unserem äußerst engagierten und erfahrenen Team.

Frankfurt am Main, den 29. März 2022



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 einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Der Fokus des Unternehmens liegt dabei auf der Entwicklung von nachhaltigen und modernen Wohnquartieren in Holzbauweise in nachfragestarken deutschen Metropolregionen. Kernregionen sind die Top-9-Städte Deutschlands, also die Top-7-Städte zzgl. Dresden und Leipzig, sowie weitere ausgewählte wachstumsstarke Regionen.

Im Geschäftsjahr 2021 haben Vorstand und Aufsichtsrat die in dem Jahr zuvor gefasste Entscheidung, sich zukünftig primär auf die Wohnimmobilienentwicklung zu fokussieren und auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold) bereits zum Großteil durch die Veräußerung der Gewerbeimmobilien Projektentwicklung umgesetzt. 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.

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

DAS GATEWAY- PROJEKTPORTFOLIO

IM JAHR 2021 HAT GATEWAY MIT DER AUFGABE UND DEM WEITESTGEHENDEN VERKAUF DES SEGMENTES „GEWERBEIMMOBILIENENTWICKLUNG“ UND DEM ERWERB VON FÜNF ÜBERWIEGEND GROßEN, INNERSTÄDTISCHEN WOHNIMMOBILIENENTWICKLUNGSPROJEKTEN IN KÖLN, DRESDEN, CHEMNITZ, LEIPZIG UND HAMBURG DIE BEREITS IM VORJAHR VORGESTELLTE, STRATEGISCHE WEITERENTWICKLUNG GRÖßTENTEILS UMGESETZT.



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



CHEMNITZ

Nutzungsart Wohnen

In Chemnitz errichtet die Gateway Real Estate AG eine Wohnimmobilie in zentraler Lage. Chemnitz ist die drittgrößte Stadt Sachsens nach Leipzig und Dresden. Der zentrale Projektstandort befindet sich im Stadtteil Chemnitz-Zentrum und zeichnet sich durch eine gute Erreichbarkeit für den ÖPNV aus.



KÖLN

Nutzungsart Gemischt genutztes Stadtquartier

Köln ist die viertgrößte Stadt Deutschlands. Der Projektstandort befindet sich im Süden von Köln-Mülheim in der Nähe des Mülheimer Hafens am Rhein. Mehrere Bus- und Straßenbahnhaltestellen sowie eine S-Bahn-Haltestelle befinden sich in fußläufiger Distanz. Das Projektgebiet soll in ein lebendiges Quartier mit Wohnungen, Gewerbe, Schulen und Kitas umgestaltet werden.

DRESDEN

Nutzungsart Gemischt genutztes Stadtquartier

Die innerstädtische Stadtquartiersentwicklung in Dresden beinhaltet drei Bauabschnitte. Dresden ist die Landeshauptstadt von Sachsen und konnte seit 2000 ein anhaltendes Bevölkerungswachstum verzeichnen. Der zentrale Projektstandort befindet sich in der Nähe der historischen Altstadt Dresdens. Der Standort zeichnet sich durch sehr gute Erreichbarkeit aus und das Angebot an Kultur- und Freizeiteinrichtungen ist besonders in der nahegelegenen inneren Altstadt hoch. Darüber hinaus bietet das Quartier aufgrund zahlreicher Grünflächen einen sehr hohen Erholungswert.



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 2021 gehörten dem Vorstand der Gateway Real Estate AG zwei Mitglieder an.

Tobias Meibom

Vorstand (CFO)

Verantwortlich für: Finanzen, Finanzierung, Steuern, Investor Relations

Tobias Meibom verfügt über mehr als 20 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.

Zum 31. Dezember 2021 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,

die jüngsten Ereignisse in der Ukraine haben uns alle erschüttert. Sie gehen nicht nur mit unzähligen persönlichen Schicksalen einher, sondern stellen ganz Europa vor eine Vielzahl soziologischer Herausforderungen. Die Schaffung von gleichermaßen bezahlbaren wie ökologisch nachhaltigem Wohnraum gehört ohne Frage hierzu. Die Gateway Real Estate AG hat im Jahr 2021 ihren bereits im Vorjahr eingeschlagenen Weg zur Entwicklung von kostengünstigen Wohnimmobilien in ressourcenschonender Holzbauweise konsequent weiterverfolgt. Diese Entscheidung hat sich als richtig erwiesen.

VERTRAUENSVOLLE KOOPERATION VON VORSTAND UND AUFSICHTSRAT

Der Aufsichtsrat hat sich im Geschäftsjahr 2021 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 2021 insgesamt elf Sitzungen durchgeführt. Gegenstand der Sitzungen waren neben der aktuellen Geschäftsentwicklung verschiedene bedeutende Einzelvorgänge sowie zustimmungspflichtige Geschäfte.

In der Sitzung vom **21. Januar 2021** bestellte der Aufsichtsrat Herrn Stefan Witjes zum Mitglied des Vorstandes (coo) und erteilte seine Zustimmung zum Abschluss des betreffenden Anstellungsvertrages. Zudem verabschiedete der Aufsichtsrat die Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. An der Sitzung vom 21. Januar 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **01. Februar 2021** beriet und beschloss der Aufsichtsrat über den geplanten Verkauf der Development Partner AG und weiterer Beteiligungen im Segment „Gewerbeimmobilien“. An der Sitzung vom 01. Februar 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **17. Februar 2021** beriet und beschloss der Aufsichtsrat über den geplanten Ankauf zweier Entwicklungsgrundstücke in Dresden und Köln. An der Sitzung vom 17. Februar 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **26. April 2021** diskutierte der Aufsichtsrat die Planung für das Geschäftsjahr 2021, verabschiedete die betreffende Prognose und beschloss über die Verwendung des im Geschäftsjahr 2020 erzielten Gewinns. An der Sitzung vom 26. April 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **27. April 2021** fand die bilanzfeststellende Aufsichtsratssitzung statt. Darin billigte der Aufsichtsrat nach Hinzuziehung des Abschlussprüfers, des Prüfungsausschusses und des Vorstandes den Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 einschließlich der zugehörigen Lageberichte, den Abhängigkeitsbericht zum 31. Dezember 2020 sowie die betreffenden Berichte des Abschlussprüfers. Zur Abstimmung und Billigung kam ferner der Bericht des Aufsichtsrates an die Hauptversammlung. An der Sitzung vom 27. April 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Am **29. April 2021** schloss sich der Aufsichtsrat zu einer weiteren Sitzung zusammen, um über die Prolongation einer Immobilienfinanzierung für das neu angekaufte Projekt in Dresden zu beschließen. An der Sitzung vom 29. April 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In seiner Sitzung vom **19. Mai 2021** verabschiedete der Aufsichtsrat eine Ergänzung der Entsprechenserklärung zum Deutschen Corporate Governance Kodex. An der Sitzung vom 19. Mai 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

Gegenstand der Sitzung vom **09. Juni 2021** war die neue Firmenanleihe 2016/2021, deren Emission- und Privatplatzierung sowie weitere hiermit zusammenhängende Maßnahmen der Aufsichtsrat genehmigte. An der Sitzung vom 09. Juni 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der darauffolgenden Sitzung vom **23. Juni 2021** genehmigte der Aufsichtsrat sodann das endgültige Volumen der Anleihe-Emission sowie weitere hiermit im Zusammenhang stehende Maßnahmen. An der Sitzung vom 23. Juni 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In der Sitzung vom **07. Juli 2021** beriet und beschloss der Aufsichtsrat über die Einberufung der ordentlichen Hauptversammlung 2021. Zudem fand eine Erörterung eines beabsichtigten Projektankaufs in Leipzig statt, in deren Ergebnis der Transaktion zugestimmt wurde. An der Sitzung vom 07. Juli 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

In seiner letzten Sitzung im Berichtsjahr, die am **17. Dezember 2021** stattfand, ließ sich der Aufsichtsrat über den Status aller Projektentwicklungen und das allgemeine Risikomanagement sowie den Ausbau des Compliance-Management-Systems berichten. Zudem erteilte er seine Zustimmung zu verschiedenen, nach der Geschäftsordnung des Vorstandes zustimmungspflichtigen Rechtsgeschäften und beschloss eine Anpassung des Geschäftsverteilungsplans des Vorstandes. An der Sitzung vom 17. Dezember 2021 haben vom Aufsichtsrat die Herren Norbert Ketterer, Thomas Kunze, Ferdinand von Rom, Jan Hendrik Hedding und Leonhard Fischer teilgenommen.

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 2021 enthalten.

Informationen über Struktur und Höhe der Vergütung der Mitglieder des Vorstandes und des Aufsichtsrates finden sich in einem eigenständigen Vergütungsbericht für das Geschäftsjahr 2021, der ebenfalls auf der Website der Gesellschaft veröffentlicht ist.

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

PRÜFUNG DES JAHRESABSCHLUSSES UND DES KONZERNABSCHLUSSES

Der von der ordentlichen Hauptversammlung am 25. August 2021 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 2021 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 2021 gemäß §312 AktG („Abhängigkeitsbericht“) wurden dem Aufsichtsrat und dem Prüfungsausschuss rechtzeitig zur Verfügung gestellt und waren Gegenstand der Sitzung des Prüfungsausschusses und des Aufsichtsrates vom 29. März 2022, an der auch die Vertreter des Abschlussprüfers teilnahmen. Die Abschlussprüfer berichteten über die Schwerpunkte und die wesentlichen Ergebnisse ihrer Prüfung und gingen dabei insbesondere auf die besonders wichtigen Prüfungssachverhalte und die vorgenommenen Prüfungshandlungen ein. Die Abschlussprüfer standen den 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 2021, die jeweiligen Lageberichte des Vorstandes geprüft und sich dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer angeschlossen. Auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung stellte der Aufsichtsrat fest, dass Einwendungen gegen den Jahres- und Konzernabschluss sowie die jeweiligen Lageberichte nicht zu erheben sind. Der Aufsichtsrat billigte entsprechend der Empfehlung des Prüfungsausschusses den vom Vorstand aufgestellten Jahres- und Konzernabschluss. Der Jahresabschluss der Gateway Real Estate AG wurde damit festgestellt.

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 vollständig auf neue Rechnung vorzutragen.

PRÜFUNG DES ABHÄNGIGKEITSBERICHTS

Die Gateway Real Estate AG war im Geschäftsjahr 2021 ein abhängiges Unternehmen im Sinne des §312 AktG. Der Vorstand der Gateway Real Estate AG hat deshalb für das Geschäftsjahr 2021 einen Abhängigkeitsbericht erstellt, der die folgende Schlusserklärung enthält:

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

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

„Nach unserer pflichtmäßigen Prüfung und Beurteilung bestätigen wir, dass

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

Auf Grundlage seiner eigenen Prüfung teilte der Aufsichtsrat die Auffassung des Abschlussprüfers. Die Überprüfung ergab keine Beanstandungen. Ebenso wurden vom Aufsichtsrat keine Einwendungen gegen die Erklärung des Vorstandes am Schluss des Abhängigkeitsberichts für das Geschäftsjahr 2021 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 Ankauf der Entwicklungsgrundstücke in Dresden und Köln, der Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 17. Februar 2021 war, sowie dem Ankauf des Entwicklungsgrundstücks in Leipzig, der Gegenstand der Aufsichtsratssitzung vom 07. Juli 2021 war, hat Herr Norbert Ketterer offengelegt, dass er an den Verkäufergesellschaften teils beteiligt ist. Zur Vermeidung von Interessenkonflikten hat Herr Norbert Ketterer an den betreffenden Beratungen und Beschlussfassungen des Aufsichtsrates nicht mitgewirkt.

VERÄNDERUNGEN IM AUFSICHTSRAT

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. Das Amt von Herrn Leonhard Fischer sowie die Ämter aller übrigen Aufsichtsratsmitglieder wurden sodann durch die ordentliche Hauptversammlung 2021 um weitere fünf Jahre verlängert.

Frankfurt am Main, im März 2022
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 2021 haben sich Vorstand und Aufsichtsrat fortwährend mit den Grundsätzen guter Unternehmensführung auseinandergesetzt. Im November des Berichtsjahres hat die Gesellschaft ihre Compliance-Regelwerke umfassend ausgebaut und teils neugefasst. Diese enthalten strenge und strikte Vorgaben zu unternehmerischem Handeln, die für alle Mitarbeiter der GATEWAY Verbindlichkeit besitzen.

ENTSPRECHENSERKLÄRUNG NACH § 161 AKTG

Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG erklären, dass den vom Bundesministerium der Justiz im amtlichen Teil des Bundesanzeigers am 20. März 2020 bekannt gemachten Empfehlungen der „Regierungskommission Deutscher Corporate Governance Kodex“ seit Abgabe der Entsprechenserklärung vom 21. Januar 2021 (zuletzt aktualisiert im Juli 2021) mit folgenden Ausnahmen entsprochen wurde:

- 1. Empfehlung A.2:** 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.
- 2. Empfehlung B.5:** Die Gesellschaft erachtet die vom Kodex empfohlene Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder als unnötig, da das Erreichen einer bestimmten Altersgrenze keine Rückschlüsse auf die Kompetenz eines Vorstandsmitglieds zulässt. Die Festlegung einer Altersgrenze für Vorstandsmitglieder ist daher nicht erfolgt.

- 3. Empfehlung C.1 und C.2:** Der Aufsichtsrat soll konkrete Ziele für seine Zusammensetzung und ein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeiten und dieses bei den Vorschlägen an die Hauptversammlung betreffend die Neubesetzung berücksichtigen. Der Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG hat neben der Festlegung einer Zielgröße für den Frauenanteil bislang keine weiteren Ziele für seine Zusammensetzung benannt und auch kein Kompetenzprofil für das Gesamtgremium erarbeitet. Der Aufsichtsrat hat sich bei seinen Wahlvorschlägen für den Aufsichtsrat vorrangig von der individuellen fachlichen und persönlichen Eignung der Kandidatinnen und Kandidaten leiten lassen. Dies hat sich nach Überzeugung des Aufsichtsrates bewährt.
- 4. 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.
- 5.** Nach **Empfehlung C.14** soll der Aufsichtsrat bei seinen Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratskandidaten einen Lebenslauf beifügen, der über relevante Kenntnisse, Fähigkeiten und fachliche Erfahrungen Auskunft gibt; dieser soll durch eine Übersicht über die wesentlichen Tätigkeiten neben dem Aufsichtsratsmandat ergänzt und für alle Aufsichtsratsmitglieder jährlich aktualisiert auf der Internetseite des Unternehmens veröffentlicht werden. Von dieser Empfehlung wurde bei der ordentlichen Hauptversammlung 2021 abgewichen, da sämtliche Kandidaten zum betreffenden Zeitpunkt bereits Mitglieder des Aufsichtsrates waren und es sich insofern lediglich um Vorschläge zur Verlängerung deren Mandate handelte. Die wesentlichen Ämter, die von den Kandidaten neben ihrem Aufsichtsratsmandat bei der Gesellschaft bekleidet wurden bzw. werden, sind aus diesem Grund auch bereits im Geschäftsbericht für das Geschäftsjahr 2021 offengelegt worden. Auch die Lebensläufe der Kandidaten fanden sich bereits auf der Website der Gesellschaft unter <https://www.gateway-re.de/unternehmen/aufsichtsrat/>. Eine erneute Wiedergabe der Lebensläufe im Einberufungstext zur Hauptversammlung 2021 hätte nach Auffassung der Gesellschaft daher nur unnötig Ressourcen verbraucht, ohne dass den Aktionären hierdurch in relevanter Weise ihre Wahlentscheidung erleichtert worden wäre.
- 6. Empfehlung D.1:** 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. Er weicht insofern von der Empfehlung D.1 ab. Bei zunehmender Größe des Unternehmens und/oder des Aufsichtsrates wird der Aufsichtsrat die Erstellung einer Geschäftsordnung prüfen.

7. **Empfehlung D.5:** Der Aufsichtsrat hat in Abweichung zur Empfehlung D.5 keinen Nominierungsausschuss gebildet. Der Aufsichtsrat ist der Auffassung, dass bei derart bedeutenden Entscheidungen wie der Bestellung bzw. Nominierung von Vorstands- und/ oder Aufsichtsratsmitgliedern eine frühzeitige Befassung des gesamten Aufsichtsrates angezeigt ist.
8. **Empfehlung F.2** sieht vor, dass der Konzernabschluss und Konzernlagebericht binnen 90 Tagen nach Geschäftsjahresende und die verpflichtenden unterjährigen Finanzinformationen binnen 45 Tagen nach Ende des Berichtszeitraums öffentlich zugänglich sein sollen. Die gesetzlichen Regelungen sehen dagegen vor, dass der Konzernabschluss nebst Konzernlagebericht binnen einer Frist von vier Monaten nach Geschäftsjahresende und Halbjahresfinanzberichte binnen einer Frist von drei Monaten nach Ablauf des Berichtszeitraums zu veröffentlichen sind. Quartalsmitteilungen sollen nach der Börsenordnung der Frankfurter Wertpapierbörse für den Prime Standard binnen zwei Monaten nach Ende des Berichtszeitraums an die Geschäftsführung der Börse übermittelt werden. Die Gesellschaft hat sich bisher an den gesetzlichen Fristen bzw. den Fristen der Börsenordnung orientiert, da sie dieses Fristenregime für angemessen hält. Sollten es die internen Abläufe erlauben, wird die Gesellschaft die Berichte gegebenenfalls auch früher veröffentlichen.
9. **Empfehlungen G.1, G.6-G.10 und G.12** enthalten Vorgaben zum System und der Festlegung der Vergütung des Vorstandes. Soweit darin auf variable Vergütungsbestandteile abgestellt wird, weicht die Gesellschaft hiervon ab. Das vom Aufsichtsrat beschlossene und von der Hauptversammlung gebilligte Vergütungssystem sieht gegenwärtig keine variablen Vergütungen des Vorstandes vor. Nach Auffassung des Aufsichtsrates ist das System zur Vergütung des Vorstandes aber auch in dieser Form angemessen und auf eine nachhaltige Unternehmensentwicklung ausgerichtet, zumal die Mitglieder des Vorstandes teils in nicht unerheblichem Umfang Aktien der Gateway Real Estate AG (vgl. <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/managers-transactions/>) besitzen.
10. **Empfehlung G.4** sieht vor, dass der Aufsichtsrat auch zur Beurteilung der Üblichkeit innerhalb des Unternehmens das Verhältnis der Vorstandsvergütung zur Vergütung des oberen Führungskreises und der Belegschaft insgesamt und dieses auch in der zeitlichen Entwicklung berücksichtigen soll. Einen solchen „vertikalen“ Vergütungsvergleich sieht das Vergütungssystem derzeit nicht vor, da nach Auffassung des Aufsichtsrates hieraus keine tauglichen Beurteilungsparameter zu gewinnen sind. Zur Beurteilung der Üblichkeit der Gesamtvergütung des Vorstandes sieht das Vergütungssystem lediglich einen Vergleich zu anderen Unternehmen vor. Als geeignete Vergleichsgruppe werden hierfür Unternehmen herangezogen, die im selben Börsensegment (Prime Standard) wie die Gesellschaft gelistet sind und ein vergleichbares EBT aufweisen.

Frankfurt am Main, im Januar 2022
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 2021 aus zwei Mitgliedern zusammen.

GESCHÄFTSVERTEILUNGSPLAN GEMÄSS § 2 ABS. 1 DER GESCHÄFTSORDNUNG

Name und Funktion	Tag der Bestellung	Ende des Mandats	Verantwortungsbereich
Tobias Meibom, CFO	05.11.2018	31.12.2023	Finanzen, Recht, Investor Relations, IT
Stefan Witjes, COO	21.01.2021	31.12.2023	Immobilienprojektentwicklung, Asset- und Property Management, Zentraler Einkauf, Dienstleistungsgesellschaften

In der Übergangsphase vom 01. Januar 2021 bis zur Bestellung von Herrn Witjes am 21. Januar 2021 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 2026
Thomas Kunze	Stv. Vorsitzender des Aufsichtsrates	24.08.2016	Hauptversammlung 2026
Ferdinand von Rom	Mitglied des Aufsichtsrates	22.08.2018	Hauptversammlung 2026
Jan Hendrik Hedding	Mitglied des Aufsichtsrates	21.08.2019	Hauptversammlung 2026
Leonhard Fischer	Mitglied des Aufsichtsrates	21.12.2020	Hauptversammlung 2026

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. Die ordentliche Hauptversammlung 2021 hat die Bestellung von Herrn Fischer sodann bestätigt und die Mandate der übrigen Mitglieder um weitere fünf Jahre verlängert.

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 2 und 3 der Entsprechenserklärung nach §161 AktG.

SELBSTBEURTEILUNG

Nach der Empfehlung des neuen DCGK 2020 soll der Aufsichtsrat regelmäßig beurteilen, wie wirksam der Aufsichtsrat insgesamt und seine Ausschüsse ihre Aufgaben erfüllen. Zuletzt 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. Die nächste Selbstbeurteilung ist für die zweite Jahreshälfte 2022 vorgesehen.

BEURTEILUNG DER ABSCHLUSSPRÜFUNG

In Befolgung der entsprechenden Empfehlung des neuen DCGK 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. Die nächste Beurteilung der Abschlussprüfung ist für die zweite Jahreshälfte 2022 vorgesehen.

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. Bei Vorschlägen an die Hauptversammlung zur Wahl von Aufsichtsratsmitgliedern berücksichtigt der Aufsichtsrat die von ihm für seine Zusammensetzung festgelegten Ziele, stellt allerdings die fachliche und persönliche Qualifikation der Kandidaten in den Vordergrund.

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

OFFENLEGUNG VON INTERESSENKONFLIKTEN

Jedes Vorstands- und Aufsichtsratsmitglied legt Interessenkonflikte, die entstehen können, unter Beachtung des Deutschen Corporate Governance Kodexes offen. Im Vorstand sind im Geschäftsjahr 2021 keine Interessenkonflikte aufgetreten. Über etwaige dem Aufsichtsrat im Geschäftsjahr 2021 offengelegte Interessenkonflikte im Aufsichtsrat und deren Behandlung wird im Bericht des Aufsichtsrates berichtet.

D&O-VERSICHERUNG

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

DIRECTORS' DEALINGS

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

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

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

COMPLIANCE

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

VERGÜTUNGSBERICHT

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

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

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

DAS NEUE VERGÜTUNGSSYSTEM DES VORSTANDES

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

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

FESTVERGÜTUNG

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.

ANERKENNUNGSPRÄMIE

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

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

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

BESTIMMUNG DER ZIEL-GESAMTVERGÜTUNG DER VORSTANDSMITGLIEDER

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

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

FESTLEGUNG DER MAXIMALVERGÜTUNG

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

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

Sonstige Mitglieder des Vorstands:

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

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

HERABSETZUNG

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

VERGÜTUNGSBEZOGENE RECHTSGESCHÄFTE

Laufzeiten und Beendigung der Dienstverträge

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

Leistungen im Falle der vorzeitigen Beendigung des Dienstvertrags

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

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

Nachvertragliches Wettbewerbsverbot

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

DARSTELLUNG DES VERFAHRENS ZUR FESTSETZUNG, UMSETZUNG UND ÜBERPRÜFUNG DES VERGÜTUNGSSYSTEMS

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

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

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

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

VORÜBERGEHENDE ABWEICHUNGEN VOM VERGÜTUNGSSYSTEM

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

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

ANGABE DER TATSÄCHLICHEN GEWÄHRTEN UND GESCHULDETEN VORSTANDSVERGÜTUNG

In der folgenden Übersicht ist die den gegenwärtigen Vorstandsmitgliedern im abgelaufenen Geschäftsjahr (2021) gewährte Vergütung dargestellt. Darin sind alle Beträge enthalten, die den einzelnen Vorstandsmitgliedern im Berichtsjahr (2021) tatsächlich zugeflossen sind. Die gewährten Zuwendungen entsprechen den tatsächlich geschuldeten Zuwendungen.

Gewährte Zuwendungen in Tsd. €	Stefan Witjes, Vorstand (coo) Erstmalige Bestellung: 2021				Tobias Meibom, Vorstand (cfo) Erstmalige Bestellung: 2021			
	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)	2020	2021	2021 (Min)	2021 (Max)
Festvergütung		633	633	633	480	690	690	690
Nebenleistung		0			28	28	28	28
Summe		633	633	633	508	718	718	718
Versorgungsaufwand		0			7	8	8	8
Gesamtvergütung		633	633	633	515	726	726	726

VERGÜTUNG DES AUFSICHTSRATES

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

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

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

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

Die im Jahr 2021 dem Aufsichtsrat gewährte (= geschuldete) **Vergütung stellt sich im Einzelnen wie folgt dar:**

Mitglied des Aufsichtsrates	Zeitraum	Vergütung 2021 in Tsd. €	Vergütung 2020 in Tsd. €
Norbert Ketterer (Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2021–31.12.2021	40	40
Thomas Kunze (Stv. Aufsichtsratsvorsitzender)	01.01.2021–31.12.2021	30	30
Ferdinand von Rom	01.01.2021–31.12.2021	20	20
Jan Hendrik Hedding	01.01.2021–31.12.2021	20	20
Leonhard Fischer	01.01.2021–31.12.2021	20	ca. 0,5 (anteilig)

VERGLEICHENDE DARSTELLUNG DER VERGÜTUNGS- UND ERTRAGSENTWICKLUNG

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

	Veränderung 2021 ggü. 2020 in %	Veränderung 2020 ggü. 2019 in %	Veränderung 2019 ggü. 2018 in %	Veränderung 2018 ggü. 2017 in %	Veränderung 2017 ggü. 2016 in %
Vorstandsmitglieder					
Tobias Meibom	40	0	0	-24	146
Stefan Witjes ¹	100	-	-	-	-
Mitglieder des Aufsichtsrates					
Norbert Ketterer	0	0	100	-	-
Thomas Kunze	0	0	100	-	-
Ferdinand von Rom	0	0	100	-	-
Jan Hendrik Hedding ²	0	300	100	-	-
Leonhard Fischer ³	4.000	100	-	-	-
Ertragslage					
EBT Konzernabschluss	-40	-11	216	68	148
Arbeitnehmer					
Durchschnittslohn	18,6				

¹ Unterjähriger Eintritt in 2021

² Unterjähriger Eintritt in 2019

³ Unterjähriger Eintritt in 2020

VERMERK DES UNABHÄNGIGEN WIRTSCHAFTSPRÜFERS ÜBER DIE PRÜFUNG DES VERGÜTUNGSBERICHTS NACH §162 ABS. 3 AKTG

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben den Vergütungsbericht der Gateway Real Estate AG für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 daraufhin formell geprüft, ob die Angaben nach §162 Abs. 1 und 2 AktG im Vergütungsbericht gemacht wurden. In Einklang mit §162 Abs. 3 AktG haben wir den Vergütungsbericht nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung sind im beigefügten Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach §162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden. Unser Prüfungsurteil erstreckt sich nicht auf den Inhalt des Vergütungsberichts.

GRUNDLAGE FÜR DAS PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben unsere Prüfung des Vergütungsberichts in Übereinstimmung mit §162 Abs. 3 AktG unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Die Prüfung des Vergütungsberichts nach §162 Abs. 3 AktG (IDW PS 870 (08.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung nach dieser Vorschrift und diesem Standard ist im Abschnitt „Verantwortung des Wirtschaftsprüfers“ unseres Vermerks weitergehend beschrieben. Wir haben als Wirtschaftsprüferpraxis die Anforderungen des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet. Die Berufspflichten gemäß der Wirtschaftsprüferordnung und der Berufssatzung für Wirtschaftsprüfer/vereidigte Buchprüfer einschließlich der Anforderungen an die Unabhängigkeit haben wir eingehalten.

VERANTWORTUNG DES VORSTANDS UND DES AUFSICHTSRATS

Der Vorstand und der Aufsichtsrat sind verantwortlich für die Aufstellung des Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, der den Anforderungen des §162 AktG entspricht. Ferner sind sie verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie als notwendig erachten, um die Aufstellung eines Vergütungsberichts, einschließlich der dazugehörigen Angaben, zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

VERANTWORTUNG DES WIRTSCHAFTSPRÜFERS

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob im Vergütungsbericht in allen wesentlichen Belangen die Angaben nach §162 Abs. 1 und 2 AktG gemacht worden sind, und hierüber ein Prüfungsurteil in einem Vermerk abzugeben.

Wir haben unsere Prüfung so geplant und durchgeführt, dass wir durch einen Vergleich der im Vergütungsbericht gemachten Angaben mit den in §162 Abs. 1 und 2 AktG geforderten Angaben die formelle Vollständigkeit des Vergütungsberichts feststellen können. In Einklang mit §162 Abs. 3 AktG haben wir die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts nicht geprüft.

UMGANG MIT ETWAIGEN IRREFÜHRENDEN DARSTELLUNGEN

Im Zusammenhang mit unserer Prüfung haben wir die Verantwortung, den Vergütungsbericht unter Berücksichtigung der Kenntnisse aus der Abschlussprüfung zu lesen und dabei für Anzeichen aufmerksam zu bleiben, ob der Vergütungsbericht irreführende Darstellungen in Bezug auf die inhaltliche Richtigkeit der Angaben, die inhaltliche Vollständigkeit der einzelnen Angaben oder die angemessene Darstellung des Vergütungsberichts enthält.

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

Nürnberg, den 29. März 2022
Rödl & Partner GmbH

Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

DIE GATEWAY-AKTIE

AKTIENMÄRKTE

Trotz weiterhin existenter Belastungsfaktoren, vor allem durch die anhaltende Coronavirus-Pandemie, noch immer gestörter weltweiter Lieferketten in einzelnen Branchen sowie des spürbaren Anstiegs der Inflation in wichtigen Volkswirtschaften blieben die meisten Aktienmärkte 2021 auf Rekordkurs.

Der deutsche Aktienmarkt war durch relativ hohe Schwankungen gekennzeichnet. Neben Zinsdebatten, Lieferengpässen und wichtigen politischen Ereignissen, wie etwa der Bundestagswahl im Herbst, wurden diese vor allem durch Nachrichten zum Verlauf der Coronavirus-Pandemie hervorgerufen. Auffällig war jedoch, dass Kursverluste, etwa durch das Aufkommen neuer Infektionswellen, Risiken durch neue Virusvarianten wie Delta und Omikron oder zum anfangs schleppenden Impffortschritt der Bevölkerung, immer schnell durch Gegenreaktionen des Marktes kompensiert wurden. Nach der Jahresauftaktrallye in der ersten Januarwoche schnellte der deutsche Aktienmarkt ab Ende Januar signifikant in die Höhe und konnte dieses Niveau bis Ende des Jahres 2021 halten beziehungsweise weiter ausbauen. Die Resilienz des Marktes trotz des Krisenumfeldes mit zahlreichen negativen Nachrichten war auffällig. So wurden die kräftigen Kurseinbrüche im Jahresverlauf als Kaufgelegenheiten gesehen und die Kurse konnten innerhalb weniger Wochen, teilweise sogar Tage, wieder vorherige Kursniveaus erreichen.

Der Deutsche Aktienindex (DAX) schloss das Börsenjahr mit einem Wertzuwachs von knapp 16 Prozent bei 15.885 Punkten und liegt dabei nur unwesentlich unter seinem Jahreshoch von 16.290 Punkten von Mitte November 2021. Der erst seit September 2021 40 statt zuvor 30 Werte umfassende Index hat im Jahresverlauf 2021 insbesondere im ersten Halbjahr signifikant zugelegt, was auch mit der zwischenzeitlichen Entspannung der Coronavirus-Pandemie im Sommer zusammenhängen dürfte.

Nach einem signifikanten Rückgang des Leitindex im traditionell schwachen Börsenmonat September setzte er bis Mitte des vierten Quartals zu einer Aufholbewegung bis zum Allzeithoch an. Zwar standen Ende des Jahres 2021 insbesondere angesichts der Dynamik der Omikron-Variante einige Belastungsfaktoren im Fokus. Hierzu zählten ferner die anhaltenden weltweiten Lieferkettenprobleme, die das zwischenzeitliche Wirtschaftswachstum dämpften. Daneben schwelen politische Konflikte in Asien und Osteuropa und destabilisieren die internationale Sicherheit. Zudem ist die Coronavirus-Pandemie weiterhin virulent; eine mögliche fünfte Welle bedroht die Bevölkerung und schränkt das öffentliche Leben auch zum Jahresbeginn 2022 erneut deutlich ein.

Anders als in den meisten Vorjahren konnten Nebenwerte im Jahr 2021 nicht ganz so stark zulegen wie der DAX. So verzeichnete beispielsweise der SDAX im Börsenjahr 2021 ein Plus von 11 Prozent auf einen Wert von 16.415. Damit wurde die fulminante Wertentwicklung des Index der Vorjahre (18 Prozent im Jahr 2020 nach 30 Prozent 2019) fortgesetzt.

Auch die US-amerikanischen Aktienmärkte entwickelten sich im vergangenen Jahr erneut positiv. So verzeichnete der Dow-Jones-Index nach bereits starken Wertzuwachsen in den Vorjahren ein Plus von 19 Prozent im Jahr 2021 und schloss nahe seinem Allzeithoch. Der breiter gefasste S&P 500 Index ebenso wie der Technologieindex NASDAQ 100 machten bis 31. Dezember 2021 sogar einen Sprung von 27 Prozent.

Auch im Jahr 2021 wurden die weltweiten Aktienmärkte durch geldpolitische Lockerungen, anhaltend hohe Anleihen-Kaufprogramme und das Verharren der Zinsen nahe null durch die Notenbanken in den Industrieländern gestützt. Diese massive Zuführung von Liquidität legte auch den Grundstein für den Anstieg der Märkte seit der Finanzkrise 2008/2009. Während der Pandemiebekämpfung 2021 waren auch die milliardenschweren Hilfs- und Konjunkturprogramme der jeweiligen Staaten eine Stütze für Konjunktur und Aktienmärkte.

Mitte Dezember 2021 kündigte die Federal Reserve Bank (Fed) angesichts der stark steigenden Inflation allerdings an, die Anleihekäufe früher zu beenden als geplant. Bis März 2022 soll die expansive Geldpolitik zurückgefahren werden, und unmittelbar danach könnte es nach Meinung vieler Marktteilnehmer zu Zinssteigerungen kommen, die traditionell gerade auf Immobilienaktien einen hohen Einfluss haben. Damit leitet die us-Notenbank den von den meisten Marktteilnehmern lange befürchteten Zinserhöhungszyklus ein. Dennoch zeigten die Aktienmärkte in den letzten zwei Wochen des Börsenjahres 2021 eine äußerst robuste Performance, die viele Indizes in die Nähe ihrer Jahreshöchstkurse brachte.

Deutsche Immobilienaktien konnten im Jahr 2021 der positiven Entwicklung des Gesamtmarktes jedoch nicht folgen. Gemessen am FTSE EPRA Nareit Germany Index verloren Immobilienaktien im Börsenjahr 2021 rund 7 Prozent an Wert. Nach einem schwachen Jahresauftakt im Januar und Februar konnte der Sektorindex bis Mitte August zwar dynamisch zulegen, um danach wieder Kursgewinne abzugeben und mit einem Schlusskurs von 1.367 Punkten das Börsenjahr 2021 zu beenden. Neben den durch die Äußerungen der Fed Mitte Dezember 2021 genährten Befürchtungen deutlicher Zinserhöhungen im Jahr 2022 dürfte dies vor allem auf die Probleme des chinesischen Projektentwicklers Evergrande zurückzuführen sein. Das mit 300 Mrd. € verschuldete Unternehmen kann einen Teil seiner Anleihen nicht mehr bedienen und ist laut Angaben der Ratingagenturen offiziell zahlungsunfähig. Dies hat die Kurse fast aller Immobilienaktien im letzten Quartal 2021 gedrückt.

Zusätzlicher Belastungsfaktor für die Branche dürfte auch die deutlich gestiegene Inflation sein, die für Wohnungsbestandshalter vor allem dann zum Problem wird, wenn die Mieten nicht entsprechend erhöht werden können. Zudem schwebt weiterhin das Damoklesschwert „Mietendeckel“ über dem Sektor.

Vermutlich durch die Auswirkungen der Coronavirus-Pandemie hat sich auch eine Trendwende zwischen den beiden großen Blöcken Wohn- bzw. Gewerbeimmobilien vollzogen. Sowohl die Aktienkursperformance als auch die Marktstimmung (beispielsweise gemessen am „Stimmungsindikator Immobilien-Aktien 2021“ von Kirchhoff Consult, 30. März 2021) hat sich deutlich zugunsten des Wohnsegmentes gedreht. 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.

Allerdings gaben auch die Aktien der zwei größten deutschen Wohnimmobilienwerte Deutsche Wohnen und Vonovia seit Mitte August 2021 analog zum Sektorindex deutlich nach. Neben dem „Fall Evergrande“ war auch der durch die Kartellbehörden Ende Juni 2021 genehmigte Zusammenschluss der beiden größten deutschen Immobilienwerte Deutsche Wohnen und Vonovia das bestimmende Börsenthema im abgelaufenen Jahr.

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG startete mit einem Eröffnungskurs von 3,06 € in das Jahr 2021 und konnte sich nach einer Seitwärtsbewegung zum Jahresauftakt von Anfang März bis Mitte April bis zu einem zwischenzeitlichen Kurshoch von 3,50 € hocharbeiten. Es folgte eine mehrmonatige Kursbewegung mit tendenziell sinkenden Kursen. Am 27. September 2021 erreichte die GATEWAY-Aktie auf XETRA mit 2,44 € ihren Jahrestiefstkurs und schloss nach einer Jahresendrallye bei einem XETRA-Kurs von 4,03 €.

Im Berichtszeitraum bewegte sich die GATEWAY-Aktie auf der Handelsplattform XETRA in einer Kursbandbreite zwischen 2,44 € und 4,03 €, die am letzten Handelstag des Jahres, dem 30. Dezember 2021, erreicht wurde. Auf das Gesamtjahr 2021 betrachtet gewann GATEWAY damit rund 35 Prozent an Börsenwert hinzu und konnte den etwa gleich hohen Rückgang aus dem Jahr 2020 wieder aufholen.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY betrug zum Ende des Geschäftsjahres 2021 annähernd 753 Mio. €.

HAUPTVERSAMMLUNG

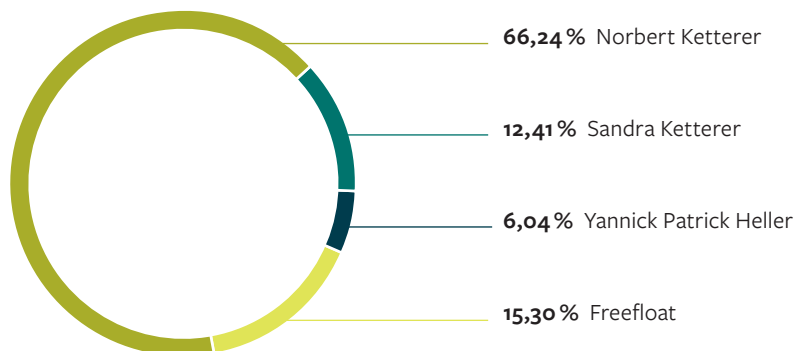
Am 25. August 2021 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG aufgrund der Coronavirus-Pandemie erneut als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Gesetzgeber hat die rechtliche Grundlage dafür mit dem „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- 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.

Sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2021 sind auf der Website der Gesellschaft abrufbar unter:

https://www.gateway-re.de/fileadmin/editor/downloads/HV_2021/Gateway_RE_AG_HV_2021_Abstimmungsergebnisse.pdf

AKTIONÄRSSTRUKTUR

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 31. DEZEMBER 2021



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 (04. Januar 2021)	3,06 €
Schlusskurs (30. Dezember 2021)	4,03 €
Jahreshöchstkurs (30. Dezember 2021)	4,03 €
Jahrestiefstkurs (27. September 2021)	2,44 €
Marktkapitalisierung (30. Dezember 2021)	752,7 Mio. €

INVESTOR-RELATIONS-TÄTIGKEITEN

Das Geschäftsjahr 2021 war auch im Bereich der Investor-Relations-Aktivitäten von der Coronavirus-Pandemie beeinflusst. Dennoch hat die Gesellschaft virtuell an den drei folgenden Investorenkonferenzen teilgenommen:

24. Februar 2021	ODDO SEYDLER Digital Small & Mid Cap Conference 2021
10. Juni 2021	Quirin Champions Conference 2021
24. November 2021	Deutsches Eigenkapitalforum 2021



KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 44 — **Grundlagen des Konzerns**
 - 44 — Geschäftsmodell
 - 45 — Steuerungssystem
 - 46 — Erklärung zur Unternehmensführung

- 46 — **Wirtschaftsbericht**
 - 46 — Gesamtaussage zum Wirtschaftsbericht
 - 47 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
 - 54 — Geschäftsverlauf
 - 54 — Ertrags-, Vermögens- und Finanzlage

- 57 — **Risiken- und Chancenbericht**
 - 57 — Risikomanagementsystem
 - 58 — Risikobericht und Einzelrisiken

- 62 — **Prognosebericht**
 - 62 — Zielerreichung 2021
 - 62 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen 2021
 - 66 — Ausblick für den GATEWAY-Konzern

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

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

- 69 — **Übernahmerelevante Angaben und Erläuterungen**

KONZERNLAGEBERICHT DER GATEWAY REAL ESTATE AG

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS

1.1 GESCHÄFTSMODELL

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 753 Mio. € (zum 30. Dezember 2021) 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 2021) Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von über 7Mrd.€.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Geschäftsjahr 2020 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 veräußert und gibt ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbebauprojektentwicklungen in Berlin nahezu auf, um sich im Bereich der Entwicklung zukünftig nur mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben die drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Pro-

jekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in 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 2021 waren neben dem Vorstand 22 (Vj. 55) und im Jahresdurchschnitt 25,8 (Vj. 55,4) Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter im GATEWAY-Konzern beschäftigt. Die Veränderung erklärt sich durch den Wegfall der Mitarbeiter der Development Partner und die teilweise Kompensation dessen durch den Beginn des Neuaufbaus einer Development Struktur am neuen Standort Berlin.

Das Engagement und die große Sach- und Fachkompetenz der Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter und Führungskräfte stellen wichtige Voraussetzungen für den Erfolg von GATEWAY dar, weshalb es sich 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 Coronavirus-Pandemie durchgehend weiterarbeiten konnte und keine Ausfallszeiten beklagen musste. Gleichzeitig bietet GATEWAY seinen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern am modernen neuen Standort in Berlin vielfältige Maßnahmen an, die gleichsam die Mitarbeitergesundheit und -zufriedenheit sowie das Gemeinschaftsgefühl im Team fördern sollen. Dazu zählen unter anderem täglich frisches Obst, kostenlose Getränke wie Kaffee oder eine ergonomische Bürobestuhlung zur Vorbeugung von Rückenerkrankungen. Flache Hierarchien und ein flexibles Modell der Arbeitszeiteinteilung bzw. Gleitzeit zeichnen GATEWAY aus.

1.2 STEUERUNGSSYSTEM

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

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

konzentrierten sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-9-Städte in Deutschland und auf ausgewählte Metropolregionen wie z.B. Nürnberg. Mit Veräußerung der Development Partner AG im Februar 2021 wurde das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ aufgegeben und ist mit Stand Dezember 2021 auf drei Projekte in Berlin reduziert. Mit dem geplanten Verkauf dieser als Vorräte klassifizierten Immobilien, sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Top-9-Städte Deutschlands sowie weitere wachstumsstarke Regionen (Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Mannheim, Augsburg, Chemnitz). Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für 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 (EBT) die wichtigsten Steuerungskennzahlen. GATEWAY bewertet und steuert auf Basis dieser Kennzahlen die Ertragskraft der Gesellschaft. Unter dem EBIT adjusted versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

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

1.3 ERKLÄRUNG ZUR UNTERNEHMENSFÜHRUNG

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

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

Die im Vorjahr verabschiedete Anpassung der strategischen Ausrichtung des GATEWAY-Konzerns prägte durch die bereits erfolgten Umsetzungsmaßnahmen in positiver Hinsicht den operativen Geschäftsverlauf des zurückliegenden Berichtsjahres 2021. Dabei wirkten sich die Aufgabe und der weitestgehende Verkauf des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im Februar 2021 sowie die im März 2021 durchgeführte Entkonsolidierung der betroffenen Gesellschaften positiv auf das Konzernergebnis aus.

Darüber hinaus wurde bereits mit konkreten Planungsmaßnahmen für das im Geschäftsjahr neu erworbene Projekt „Quartiere am Blüherpark“ begonnen. Aufgrund der Absicht ein bestehendes Bestandsgebäude aus Wertsteigerungszwecken sowie zur Erzielung von späteren Mieteinnahmen langfristig zu halten, wurde dieser Bauabschnitt als Renditeimmobilie klassifiziert und damit ergebniswirksam zum Fair Value bewertet.

Insgesamt konnte das Konzerneigenkapital somit deutlich gestärkt werden. Die Bilanzsumme hat durch die im Geschäftsjahr erfolgten Zukäufe von wohnwirtschaftlichen Projekten weiter zugenommen. Somit reduzierte sich die Eigenkapitalquote von 32,2% auf 30,4%.

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im Jahr 2021 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns positiv. Zwar bestimmte die Coronavirus-Pandemie weiterhin maßgeblich das abgelaufene Geschäftsjahr 2021, jedoch verbesserten sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den Wirtschaftsstandort Deutschland und insbesondere die Immobilienbranche wieder. Trotz des anhaltenden Pandemiegeschehens kam es im Jahr 2021 nicht zu einem Rückgang der Wirtschaftsleistung wie im Jahr 2020, sondern zu einer Steigerung des Bruttoinlandsprodukts in Deutschland um 2,8% gegenüber dem Vorjahr. GATEWAY hat mit der Aufgabe und dem weitestgehenden Verkauf des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilien“ Anfang 2021 jedoch sicherlich Risiko reduzieren können und mit dem Schritt sich zukünftig im Bereich der Projektentwicklungen für den Verkauf nur noch auf den Bereich Wohnen zu konzentrieren, welcher trotz der Pandemie bisher positive Zukunftsaussichten hat, fühlt sich das Unternehmen nach dem zweiten Pandemiejahr bestätigt.

Für das Jahr 2022 wird von der Europäischen Kommission in ihrer Winterprognose 2022 für Deutschland und die EU-Wirtschaft zwar ein Wachstum prognostiziert, dennoch ist es derzeit kaum möglich, im Zuge der Corona-Krise valide Prognosen zu stellen. Darüber hinaus existieren weitere Unsicherheitsfaktoren wie mehrere geopolitische Spannungen mit bereits erkennbaren globalen politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Dazu zählen zum Beispiel der Ukraine-Konflikt zwischen Russland und der Nato, die sich überschneidenden territorialen Ansprüche im Südchinesischen Meer und die angespannten chinesisch-amerikanischen Beziehungen, unter anderem Taiwan betreffend. Des Weiteren sind hohe Energiepreise und gestiegene Teuerungsraten seit dem vierten Quartal im Euro-Währungsgebiet zu verzeichnen. Vor diesem Hintergrund können verlässliche Prognosen derzeit nicht abgegeben werden.

2.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

2.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Das Jahr 2021 war weiterhin maßgeblich von den Auswirkungen der globalen Coronavirus-Pandemie geprägt. Jedoch konnte in den meisten Volkswirtschaften der historische Wirtschaftsrückgang aus 2020, nicht zuletzt basisbedingt, in einen deutlichen Anstieg überführt werden.

Aufgrund der Tatsache, dass die Pandemie erst Mitte März 2020 ihre negativen Folgen auf die makroökonomischen Kennzahlen der deutschen Wirtschaft voll entfaltetete, ging das Bruttoinlandsprodukt (BIP) gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) im ersten Quartal 2021 im Vergleich zum starken ersten Vorjahresquartal noch um 1,7% zurück. Ab dem zweiten Quartal 2021 setzte zunächst eine Aufholbewegung um 2,2% der Wirtschaftsleistung gegenüber dem sehr schwachen Vorjahresquartal ein. Im dritten Quartal 2021 betrug der Zuwachs 1,7%. Belastet von den sich ausweitenden Infektionszahlen durch die SARS-CoV-2-Varianten Delta und Omikron sowie spürbare Lieferengpässe bei elektronischen Bauteilen und Baumaterialien verlangsamte sich das Wachstum weiter auf 1,4% gegenüber dem vierten Quartal des Vorjahres.

Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase glitt die Bundesrepublik im Krisenjahr 2020 in eine tiefe Rezession ab. Die wirtschaftliche Entwicklung hat sich jedoch im Jahr 2021 wieder spürbar belebt. Bezogen auf das Gesamtjahr 2021 lag gemäß Statistischem Bundesamt (Destatis) das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt in Deutschland um 2,8% über dem Vorjahreswert, konnte aber das Minus von 4,9% im Jahr 2020 damit noch nicht aufholen.

Nach dem ausgeprägten Rückgang der europäischen Wirtschaft im Jahr 2020 setzte im Jahr 2021 die wirtschaftliche Erholung wieder ein. Laut Eurostat lag das reale Bruttoinlandsprodukt in den 27 Mitgliedstaaten der EU im ersten Quartal noch um 1,1% unter dem Vorjahresquartal. Doch bereits im zweiten Quartal überstieg die Wirtschaftsleistung das Vorjahresquartal um 13,8%. Auch im dritten Quartal verbuchten die Volkswirtschaften ein Plus von 4,1% gegenüber dem Vorjahresquartal.

Eine deutlich gestiegene Binnennachfrage, die spürbare Belebung des Arbeitsmarktes sowie der Rückgang der während der ersten Phase der Pandemie sehr hohen Sparquote waren die Hauptgründe für den Übergang von der Erholungs- in eine Expansionsphase der Wirtschaft. Auf Basis des Herbstgutachtens der Europäischen Kommission wird für die EU-Wirtschaft eine Jahreswachstumsrate des BIP für das Gesamtjahr 2021 von 5% erwartet. Diese soll sich in den Jahren 2022 und 2023 jedoch wieder auf 4,3% bzw. 2,5% abschwächen. Zwei Faktoren haben demnach einen wesentlichen Einfluss auf die Entwicklungsaussichten: Einerseits wird der weitere Verlauf der Coronavirus-Pandemie ausschlaggebend sein und andererseits wird es eine Rolle spielen, wie gut die Angebotsseite, mit der sich aus der Wiederbelebung der Wirtschaft ergebenden raschen Belebung der Nachfrage Schritt halten kann.

Der internationale Währungsfonds (IWF) schätzt das globale Wirtschaftswachstum für 2021 in seinem Update des World Economic Outlook vom Januar 2022 auf 5,9%.

Der starke Preisdruck, insbesondere getrieben durch hohe Energiepreise, ließ jedoch im Dezember 2021 die Inflation in der Eurozone auf ein seit 2008 nicht erreichtes Niveau von 5,0% ansteigen. Die Europäische Kommission sieht diesen massiven Preisanstieg jedoch nur als ein temporäres Phänomen an und erwartet bereits für 2022 einen Rückgang auf 2,5% bzw. 1,6% im Jahr 2023.

Laut Statistischem Bundesamt lagen die Verbraucherpreise im Dezember 2021 in Deutschland um 5,3% höher als im Vorjahresmonat, was das höchste Niveau des Jahres markierte. Damit liegt die Inflationsrate im Jahresdurchschnitt 2021 bei 3,1%.

Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den Zinssatz für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte und den Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität am 16. März 2016 auf 0,00% beziehungsweise 0,25% gesenkt und seitdem unverändert belassen. Der Zinssatz für die Einlagefazilität wurde in der Sitzung des EZB-Rats am 12. September 2019 auf -0,50% festgelegt und fortan beibehalten. Am 02. Februar 2022 bestätigte die EZB die geltenden Zinssätze für die Hauptrefinanzierungsgeschäfte sowie den Zinssatz für die Spitzenrefinanzierungsfazilität und den Zinssatz für die Einlagefazilität.

2.2.2 SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Die Bevölkerungszahl Deutschlands stagnierte gemäß den Zahlen des Statistischen Bundesamtes in den Jahren 2020 und 2021 bei etwa 83,2 Mio. Einwohnern. Im Jahr 2021 überstieg zwar die Sterbefallzahl die Zahl der Geborenen deutlich, doch konnte die Lücke durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden.

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

Auffällig ist in diesem Zusammenhang auch das höhere Durchschnittsalter der Bevölkerung sowohl in den alten als auch neuen Bundesländern. Im Jahr 2020 lag dies laut Statista mit 46,9 bis 48,1 in den fünf neuen Ländern signifikant über den Werten in den alten Ländern, wo es zwischen 42,1 Jahren (in Hamburg) und 46,5 Jahren im Saarland lag.

Nach der Prognose des Statistischen Bundesamtes vom 30. September 2021 zur Veränderung der Altersgruppen setzt sich die Alterung der Bevölkerung mit hoher Dynamik fort. Demnach wird der Anteil der über 67-Jährigen bis 2035 um 22% ansteigen. Die Zahl der Pensionäre wird zwischen 2020 und 2035 demnach von 16 Millionen auf voraussichtlich 20 Millionen anwachsen.

Trotz weitgehend stabiler Bevölkerungszahlen wird die Anzahl der privaten Haushalte nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes von 41,4 Millionen im Jahr 2020 auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 steigen. Zu den Ursachen gehören unter anderem der Rückgang bei den Eheschließungen und Geburten, die zunehmenden Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen, die fortschreitende demografische Alterung verbunden mit der Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung älterer Menschen, die länger einen eigenständigen Haushalt führen können, und steigende Anforderungen an berufliche Mobilität, die den Trend zu kleineren Haushalten fördert. Den Prognosen zufolge werden die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2040 von 17,3 Millionen auf 19,3 Millionen zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Millionen auf 14,1 Millionen erhöhen wird. Haushalte mit drei oder mehr Personen werden von 10,1 Millionen auf 9,2 Millionen zurückgehen.

Darüber hinaus zeigte sich im Berichtsjahr eine Verlangsamung hinsichtlich des Megatrends „Urbanisierung“. So lebten laut Statistischem Bundesamt Ende 2020 knapp 30% der deutschen Bevölkerung in kreisfreien Großstädten ab 100.000 Einwohnern. Diese verzeichneten seit 2011 ein stetiges Wachstum von 0,7% jährlich, das im Jahr 2020 jedoch zum Halt kam. Die Zahl der Menschen in Großstädten sank im Jahr 2020 um 0,1%, da pandemiebedingt weniger Zuzüge – vor allem von jungen Erwachsenen – aus dem In- und Ausland erfolgten.

Mehr als jeder achte Bewohner (12,9%) in Städten mit über einer halben Million Einwohner erwägt laut einer Befragung des Münchner ifo-Instituts und des Immobilienportals ImmoWelt, diese binnen eines Jahres zu verlassen. Insbesondere Familien mit Kindern und jüngere Altersgruppen in der Familiengründungsphase zieht es tendenziell aus den Stadtzentren in die suburbanen Räume, die sogenannten Speckgürtel der Großstädte. In der Umfrage unter insgesamt 18.000 Personen im Mai 2021 gaben von den mehr als 7.000 Großstädtern 5,3% an, innerhalb von sechs Monaten die Stadt verlassen zu wollen. Weitere 7,6% hätten das Ziel, dies binnen zwölf Monaten zu tun.

2.2.3 WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLANDS UND DER GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Nachdem im ersten Corona-Krisenjahr 2020 die deutsche Wirtschaftsleistung zurückgegangen war, erhöhte sie sich im Jahr 2021 in fast allen Wirtschaftsbereichen, erreichte aber noch nicht wieder das Vorkrisenniveau von 2019. Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) stieg im Verarbeitenden Gewerbe die preisbereinigte Bruttowertschöpfung deutlich um 4,4% gegenüber dem Vorjahr. Ebenso registrierten die meisten Dienstleistungsbereiche merkliche Zuwächse gegenüber 2020, doch lag die preisbereinigte Bruttowertschöpfung der sonstigen Dienstleister, zu denen unter anderem Sport, Kultur, Unterhaltung und die Kreativwirtschaft zählen, sogar noch 9,9% unter dem Vorkrisenniveau von 2019. Vor dem Hintergrund pandemiebedingter Einschränkungen verzeichnete der zusammengefasste Wirtschaftsbereich Handel, Verkehr und Gastgewerbe im Jahr 2021 ein Plus von 3,0% gegenüber dem Vorjahr. Dagegen ging die Wirtschaftsleistung 2021 im Baugewerbe auf hohem Niveau leicht um 0,4% zurück.

Im Jahr 2021 stabilisierten sich die preisbereinigten privaten Konsumausgaben auf dem niedrigen Niveau des Vorjahres. Damit blieben sie hinter dem Vorkrisenniveau zurück. Wie schon 2020 stützten die öffentlichen Konsumausgaben das Wachstum der deutschen Wirtschaft im Jahr 2021. Preisbereinigt stiegen sie im Jahresvergleich um 3,4% vor allem durch die höheren Ausgaben für die im Frühjahr 2021 flächendeckend eingeführten kostenlosen Antigen-Schnelltests und die Verfügbarkeit der Corona-Impfstoffe.

Nach starken Rückschlägen im Jahr 2020 erholte sich der Außenhandel 2021 und die Exporte stiegen preisbereinigt um 9,4%. Im gleichen Zeitraum nahmen die Importe preisbereinigt um 8,6% zu, sodass der Außenhandel insgesamt nur noch leicht unter dem Niveau des Jahres 2019 lag.

Aufgrund von Engpässen bei Arbeitskräften und Material erhöhten sich die Bauinvestitionen im Jahr 2021 nur noch um 0,5%. In den fünf vorangegangenen Jahren war das Wachstum jeweils höher gewesen. Die Investitionen in Ausrüstungen, allen voran in Maschinen, Geräte und Fahrzeuge, legten im Jahr 2021 preisbereinigt um 3,2% zu, nachdem sie im Krisenjahr 2020 stark gesunken waren.

Nach vorläufigen Berechnungen des Statistischen Bundesamtes (Destatis) waren im Dezember 2021 rund 45,3 Millionen Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig. Das waren saisonbereinigt 49.000 Personen beziehungsweise 0,1% mehr als im November 2021. In den Monaten März bis September 2021 hatte die Zahl der Erwerbstätigen durchschnittlich um jeweils 55.000 Personen respektive 0,1% zugenommen. Verglichen mit Dezember 2020 waren im Dezember 2021 483.000 Personen, respektive 1,1% mehr, erwerbstätig. Damit liegt die Zahl der Erwerbstätigen allerdings weiter unter dem Vorkrisenniveau: Im Dezember 2021 waren saisonbereinigt 0,4% oder 198.000 Personen weniger erwerbstätig als im Februar 2020, dem Monat vor Beginn der Corona-Krise in Deutschland. Nach Berechnungen des Statistischen Bundesamtes zählte Deutschland im Dezember 2021 1,27 Millionen Erwerbslose. Das waren 21,9% beziehungsweise 355.000 Personen weniger als im Dezember 2020. Somit sank die Erwerbslosenquote binnen Jahresfrist von 3,7% auf 2,9%.

In den GATEWAY-Fokusstädten lagen die Arbeitslosenquoten gemäß der Bundesagentur für Arbeit im Jahresdurchschnitt 2021 zwischen 2,8% im Raum Augsburg und 9,8% in Berlin. Dazwischen rangierten München (4,6%), Stuttgart (5,1%), Dresden (6,1%), Frankfurt am Main (6,6%), Mannheim (7,2%), Chemnitz (7,2%), Leipzig (7,3%), Hamburg (7,5%), Düsseldorf (7,8%) und Köln (9,3%).

2.2.4 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Laut JLL summiert sich das Transaktionsvolumen auf dem deutschen Immobilienmarkt inklusive Living im Jahr 2021 auf 111 Mrd. €. Das entspricht einem Zuwachs von 36% gegenüber 2020. Mit einem Volumen von 77 Mrd. € wurden rund 70% der Transaktionen in der zweiten Jahreshälfte durchgeführt. Damit wurde sogar das bisherige Rekordjahr 2019, als Immobilien im Wert von 91,8 Mrd. € gehandelt wurden, übertroffen.

Die größten Abschlüsse waren nach Angaben von JLL drei Wohnungs-Portfolios im Zuge der Fusion von Vonovia und Deutsche Wohnen im Volumen von 23,5 Mrd. €. Im Bürosektor wechselte der Frankfurter Büroturm T1 für rund 1,4 Mrd. € den Eigentümer. Auch die Veräußerung von drei Oppenheim/Esch-Fonds in Köln für 1,1 Mrd. € an die RFR gehörte zu den größten Transaktionen im Jahr 2021. Das Volumen der Einzelabschlüsse 2021 übertraf das Vorjahr um 20%. Immobilienportfolios wurden im Gesamtvolumen von 58,5 Mrd. € verkauft.

Büroimmobilienmarkt

Laut JLL hatten Büroimmobilien am gesamten Transaktionsvolumen des Jahres 2021 einen Anteil von annähernd 25% beziehungsweise 27,5 Mrd. €. Gegenüber 2020 ist das ein Plus von 12%.

Laut einer Untersuchung des ifo-Instituts arbeiteten im Dezember 2021 rund 27,9% aller Beschäftigten im Homeoffice. Im März 2021 waren es sogar 31,7% gewesen. Welche konkreten Auswirkungen die Zunahme hybrider Arbeitsplatzmodelle auf die Büroarbeitsplätze und die künftige Flächennachfrage haben werden, lässt sich derzeit noch nicht genau abschätzen. JLL konstatierte im vierten Quartal 2021 jedoch eine wieder verstärkte Nachfrage nach Büroflächen. Demnach summierte sich der Flächenumsatz in den sieben größten Büromärkten Deutschlands bis Ende Dezember auf insgesamt 3,29 Mio. qm. Verglichen mit dem Vorjahr entspricht das einem Plus von gut 23%. Bezogen auf das Gesamtjahr liegt der Büroflächenumsatz nur um 13% unter dem Schnitt der Jahre 2016 bis 2020, ist jedoch weit entfernt von den Krisenjahren 2008 und 2009.

Die Stadt mit dem größten Flächenumsatz war laut JLL Berlin, wo ein Gesamtjahresumsatz von 870.800 qm erzielt wurde und damit ein Plus von 16,8% gegenüber 2020. Es folgte München mit 662.700 qm beziehungsweise einem Zuwachs um 16,3% gegenüber dem Vorjahr. Frankfurt am Main verbuchte auf Jahressicht einen Umsatz von 467.900 qm und somit ein Plus von 39,2% gegenüber dem Vorjahr. In Hamburg betrug die Steigerung 34,2% auf 488.000 qm. Die höchste Steigerung verzeichnete jedoch Köln mit 58,3% auf 329.500 qm. Auch Düsseldorf (325.900 qm, plus 7,5%) und Stuttgart (144.000 qm, plus 2,3%) verzeichneten Zuwächse.

— ENTWICKLUNG DES BÜROFLÄCHENUMSATZES IN DEN A-STÄDTEN

in qm	2021	2020
Berlin	870.800	745.300
Düsseldorf	325.900	303.100
Frankfurt am Main	467.900	336.100
Hamburg	488.000	363.700
Köln	329.500	208.200
München Region	662.700	569.800
Stuttgart	144.000	140.700

Quelle: JLL

Nachdem die Leerstandsquote im Jahr 2019 und auch noch im Jahr 2020 auf niedrigen Werten von 3,0% beziehungsweise 3,7% lag und in fünf Metropolen ein massiver Büroflächenmangel herrschte, führten einerseits eine hohe Bautätigkeit und andererseits zunächst noch verhaltene Büroflächenumsätze im Jahr 2021 verglichen mit dem Vorjahr zu einer Zunahme des Leerstandsvolumens um 17% auf nunmehr etwa 5,1 Mio. qm. Erst im vierten Quartal 2021 hatte sich der Anstieg des Leerstands an allen Standorten merklich vermindert. In Köln reduzierte sich der Leerstand im vierten Quartal um 10% gegenüber dem Vorquartal.

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTE AUF DEM BÜROMARKT DER A-STÄDTE

in %	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	4,1	2,8
Düsseldorf	7,8	6,8
Frankfurt am Main	7,7	6,1
Hamburg	3,8	3,0
Köln	3,4	2,6
München Region	3,9	3,5
Stuttgart	1,7	2,1

Quelle: JLL

Während in Köln bereits im zweiten Quartal 2021 wieder anziehende Spitzenmieten – auf 26,50€ pro qm im vierten Quartal beobachtet wurden, weist Frankfurt am Main mit 42,50€ pro qm die höchsten Mieten aus, gefolgt von München mit 42 € pro qm, und Berlin mit 39 € pro qm.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN AUF DEM BÜROMARKT IN DEN A-STÄDTEN

in €/qm	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	39,00	38,00
Düsseldorf	28,50	28,50
Frankfurt am Main	42,50	41,50
Hamburg	31,50	31,00
Köln	26,50	26,00
München	42,00	41,00
Stuttgart	25,50	25,50

Quelle: JLL

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Nur 8% beziehungsweise 8,5 Mrd. € des Transaktionsvolumens 2021 betraf laut JLL Einzelhandelsimmobilien. Davon entfielen jedoch 64% beziehungsweise 5,3 Mrd. € auf die zweite Jahreshälfte. Das gesamte Transaktionsvolumen lag nochmals 18% unter dem Vorjahreswert von 10,4 Mrd. €. Das spiegelt sich auch in der von 20 auf 11 gesunkenen Zahl der Großtransaktionen mit mehr als 100 Mio. € binnen Jahresfrist wider. Wurden im Jahr 2020 noch insgesamt 283 Transaktionen von Einzelhandelsimmobilien gezählt, waren es im Jahr 2021 lediglich 266.

Mit einer Gesamtsumme von 6 Mrd. € waren Fachmarktprodukte das Hauptinvestmentziel innerhalb der Anlageklasse. Auf Fachmärkte, Supermärkte und Discounter sowie überwiegend lebensmittelgeankerte Fachmarktzentren entfielen über 70% des investierten Kapitals. Dass diese Produkte bei Investoren nach wie vor gefragt waren, lag unter anderem daran, dass sie einerseits als besonders online-resistent gelten und zweitens auch während des Lockdowns im ersten Halbjahr geöffnet blieben. Laut JLL hatten Geschäftshäuser einen Anteil von 20% am Transaktionsvolumen. Auf Shopping-Center und Warenhäuser entfielen dagegen nur noch 6% beziehungsweise 3%.

Die größte Transaktion im Jahr 2021 war das vom Investmentunternehmen SCP verkaufte Portfolio mit 34 ehemaligen Realmärkten, die zusammen 425.000 qm Fläche umfassen, an das Immobilienunternehmen x+bricks. Zudem veräußerte Patrizia die Fachmarktportfolios „Touchdown“ und „Powerbowl“.

ENTWICKLUNG DER SPITZENMIETEN IM EINZELHANDEL IN DEN A-STÄDTEN

in €/qm	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	310	330
Düsseldorf	275	290
Frankfurt am Main	290	310
Hamburg	265	280
Köln	235	250
München	340	360
Stuttgart	260	270

Quelle: JLL

ENTWICKLUNG DES VERMIETUNGSUMSATZES VON EINZELHANDELSFLÄCHEN IN DEN A-STÄDTEN

in qm	Q4 2021	Q4 2020
Berlin	42.800	31.400
Düsseldorf	28.800	23.700
Frankfurt am Main	15.000	7.200
Hamburg	21.500	22.700
Köln	16.100	14.500
München	12.000	8.300
Stuttgart	8.800	6.500

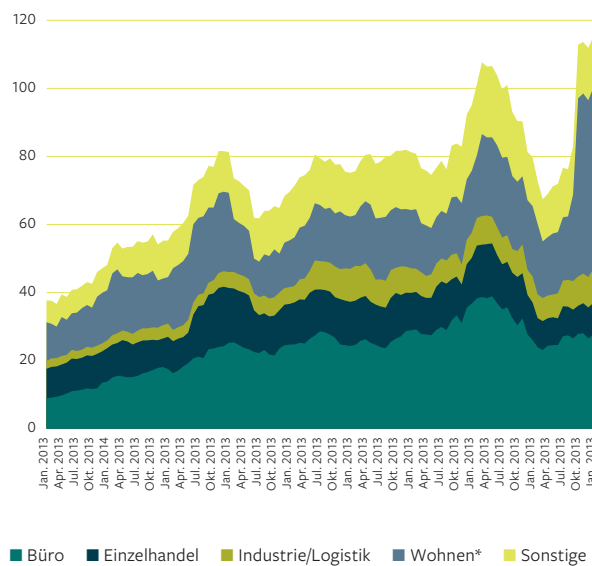
Quelle: JLL

Die vergleichsweise hohe Nachfrage nach Fachmarktprodukten führt zu einer fortgesetzten Renditekompression. So sanken die Renditen für einzelne Fachmärkte um zehn Basispunkte auf 4,5%, während bei Fachmarktzentren Preise gezahlt wurden, die die Rendite sogar um 40 Basispunkte auf 3,5% drückte. Dagegen blieben die Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in den Toplagen der Metropolen konstant. Teuerster Standort ist unverändert München mit 2,40%, gefolgt von Berlin (2,60%), Hamburg (2,80%) und Frankfurt am Main (2,90%). In Düsseldorf liegt die Top-Rendite bei 3,10% und in Köln und Stuttgart jeweils bei 3,30%.

Wohnimmobilienmarkt

Gemäß JLL summierte sich das Transaktionsvolumen bei Wohnimmobilien, Pflegeheimen und Studentenwohnanlagen auf 52,2 Mrd. €. Somit entfielen rund 47% des gesamten Transaktionsvolumens auf die Anlageklasse Wohnen und Living.

INVESTMENTMARKT DEUTSCHLAND TRANSAKTIONSVOLUMEN (LETZTE 12 MONATE ROLLIEREND)



Damit hat der deutsche Wohninvestmentmarkt im Jahr 2021 nach Angaben von JLL die Erwartungen deutlich übertroffen und auch das bisherige Rekordergebnis von 25 Mrd. € aus dem Jahr 2015 eingestellt. Möglich wurde das vor allem durch großvolumige Transaktionen. Die größte Transaktion des Jahres und des deutschen Wohninvestmentmarktes überhaupt war die Übernahme der Deutschen Wohnen durch Vonovia für 23,5 Mrd. €. Eine weitere Großtransaktion war der Verkauf von zwei Wohnungsportfolios in Berlin und Hamburg durch das schwedische Immobilienunternehmen Akelius für einen geschätzten Kaufpreis von mehr als 5,0 Mrd. € an Heimstaden aus Schweden. Zudem erwarb das Land Berlin von der Deutschen Wohnen und Vonovia Wohnungsbestände für rund 2,5 Mrd. €. Insgesamt summierten sich die fünf größten Transaktionen im Jahr 2021 auf 32,5 Mrd. € und hatten damit einen Anteil von 65% am Gesamttransaktionsvolumen. Im Jahr 2020 lag der Anteil der fünf Verkäufe mit dem größten Volumen bei 39%. Auf Transaktionen im dreistelligen Millionen-Euro-Bereich entfielen insgesamt 83% im Jahr 2021 gegenüber 63% im Jahr zuvor.

JLL zufolge legen institutionelle Investoren auch bei Wohnungsinvestments Wert auf Immobilien, die Anforderungen hinsichtlich ökologischer und sozialer Nachhaltigkeit sowie guter Unternehmensführung – die sogenannten ESG-Kriterien – erfüllen. Diese Entwicklung hat durch die neue EU-Taxonomie zusätzliche Impulse erfahren. JLL erwartet, dass Investoren verstärkt nach Immobilien suchen werden, die gemäß Artikel 8 und 9 der Offenlegungsverordnung taxonomiekonform sind und entsprechende Sanierungsaktivitäten in Bestandsportfolios forciert werden.

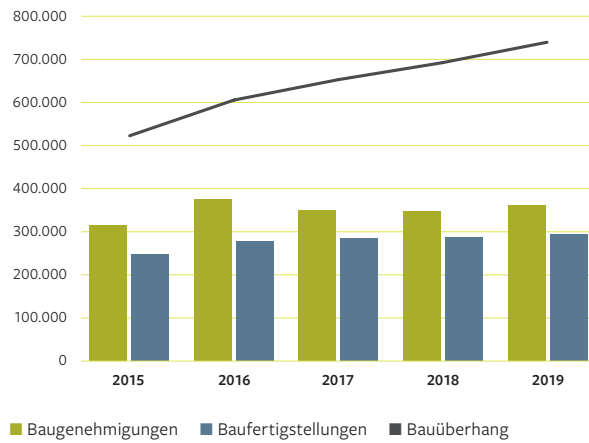
Projektentwicklungen waren laut JLL im Jahr 2021 sehr gefragt – auch lange vor deren Fertigstellung. Mit 105 Abschlüssen erreichten Forward Deals ein Rekordniveau und machten im Jahr 2021 rund 24,5% der Transaktionen aus. Das sind 3,5%-punkte mehr als 2020.

Das Jahr 2021 war laut JLL durch spürbare Preissteigerungen gekennzeichnet. Wie erwartet setzte sich die Renditekompression 2021 fort. Das ist ein Ergebnis der steigenden Nachfrage nach Cashflow-generierenden Anlagen seitens der Fonds und Versicherungen, die zunehmend im Wohninvestmentmarkt aktiv werden und den Kreis der Interessenten vergrößern. Publikumsfonds und Spezialfonds mit dem Schwerpunkt Wohnen haben ihre Investitionen intensiviert. Mit einem Anteil von 54% gehörten Asset Manager 2021 zu den maßgeblichen Verkäufern. Auf Bauträger entfielen 9% der Verkäufe. Auf der Käuferseite dominierten börsennotierte Immobilienunternehmen mit 50%. Asset Manager hatten einen Anteil von rund 17% an den Käufen, Immobilienunternehmen von 18%.

Laut JLL lag der Schwerpunkt der Investitionstätigkeit im Jahr 2021 in den sieben größten Städten Deutschlands, auf die 69% des Transaktionsvolumens entfiel. Hieran hatte Berlin mit einem Transaktionsvolumen von 26,2 Mrd. € den größten Anteil, gefolgt von Frankfurt am Main mit 3,2 Mrd. €, Hamburg mit 2,7 Mrd. € und Leipzig mit 1,1 Mrd. €.

Zusätzlichen Schwung könnte der Wohnungsmarkt erhalten, wenn die neue Regierungskoalition aus SPD, Grünen und FDP den Neubau forciert und ihr Ziel von 400.000 neuen Wohnungen pro Jahr realisiert. Die Vorgängerregierung hatte das Ziel von jährlich 375.000 neuen Wohnungen verfehlt. Dem Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung zufolge wurden im Jahr 2020 erstmals seit fast 20 Jahren mehr als 300.000 neue Wohnungen gebaut. Das waren gut 13.000 Wohnungen mehr als im Vorjahr und eine Steigerung um 4,6%. Gleichzeitig waren jedoch Stand Ende 2020 etwa 779.000 Wohnungen genehmigt, aber noch nicht fertiggestellt. Zwischen Januar und November 2021 wurden weitere 341.037 Wohnungen genehmigt – ein Plus von 2,8% gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

**ENTWICKLUNG DER BAUGENEHMIGUNGEN, -FERTIGSTELLUNGEN
UND DES BAUÜBERHANGS IN DEUTSCHLAND**



Quelle: Statistisches Bundesamt (Genesis)

Neben ambitionierten Zielen für den Wohnungsneubau wurden mit der zum 01. Januar 2022 in Kraft getretenen EU-Taxonomieverordnung auch hohe Nachhaltigkeitsziele für Investitionen festgelegt. Das Erreichen dieser Ziele ist mit Kosten verbunden. Gleichzeitig verteuert Rohstoffknappheit das Bauen und bremst die Bauaktivitäten insgesamt. Die Preise für den konventionellen Wohnungsneubau in Deutschland lagen nach Angaben von JLL Ende 2021 um bis zu 12,6% höher als im Vorjahr.

Die Wohnungsmärkte in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Dresden, Leipzig, Mannheim und Chemnitz) entwickelten sich im Jahr 2021 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. In Augsburg mit seinen fast 296.000 Einwohnern übte laut Schick Immobilien die dynamische Bevölkerungsentwicklung einen anhaltend hohen Druck auf den Wohnungsmarkt aus. Nach Angaben von Engel & Völkers Commercial beträgt die Leerstandsquote 0,6%. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich 2021 gegenüber dem Vorjahr um 4,1% auf 11,34 € pro qm. Für 2021 erwartet Engel & Völkers Commercial, dass in Augsburg zwischen 125 und 140 Transaktionen mit einem Volumen zwischen 220 und 260 Mio. € abgeschlossen wurden.

In Chemnitz führten die Zunahme der Beschäftigung sowie Einkommenszuwächse trotz eines Rückgangs der Bevölkerung auf 244.000 Einwohner in den letzten Jahren zu einem Anstieg der Nachfrage, vor allem nach hochwertigen Wohnungen, konstatiert Schick Immobilien. Die Leerstandsquote war 2021 mit 8,9% nach Angaben von Engel & Völkers Commercial jedoch vergleichsweise hoch. Dennoch stieg die durchschnittliche Angebotsmiete im Jahr 2021 um 3,0% auf 5,50€ pro qm. Nach 106 Transaktionen mit einem Gesamtvolumen von 181 Mio. € im Jahr 2020 wird für 2021 ein Transaktionsvolumen von bis zu 180 Mio. € erwartet, dass sich auf geschätzt 245 bis 265 Käufe verteilt.

In Dresden sind laut Schick Immobilien im ersten Halbjahr 2021 mit 135 abgeschlossenen Kaufverträgen etwa 20% weniger Transaktionen von Mehrfamilienhäusern registriert worden. Das Transaktionsvolumen schrumpfte um etwa 50% auf 202,7 Mio. €. Engel & Völkers Commercial prognostiziert für das Gesamtjahr 2021 ein Transaktionsvolumen bis zu 800 Mio. €, verteilt auf etwa 270 bis 290 Transaktionen. In der sächsischen Landeshauptstadt mit etwa 562.000 Einwohnern betrug die Leerstandsquote 2021 1,6%. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich um 3,1% auf 8,22€ pro qm.

Köln verzeichnete erstmals seit sechs Jahren einen, wenn auch leichten Rückgang seiner Bevölkerung. Das Amt für Stadtentwicklung und Statistik zählte im Jahr 2020 1,09 Millionen Einwohner. Obwohl sich der Bevölkerungszuwachs zuletzt verlangsamte, bleibt der Kölner Wohnungsmarkt für Anleger attraktiv, wo sie im Jahr 2021 nach Angaben von BNP Paribas Real Estate 791 Mio. € investierten. Wohnraum ist in der Rhein-Metropole nach wie vor knapp. Die Leerstandsquote beträgt nach Angaben von Engel & Völkers Commercial lediglich 0,9%. Korrespondierend damit erhöhte sich die durchschnittliche Angebotsmiete 2021 innerhalb von zwölf Monaten um 4,1% auf 12,55€ pro qm. Zuletzt dämpften Markteingriffe wie die Mietpreisbremse den Anstieg der Mieten, während sich die Erhöhung der Kaufpreise auf hohem Niveau abschwächte. Im Jahr 2021 sind schätzungsweise 1.000 bis 1.100 Transaktionen mit Wohngebäuden mit einem Gesamtvolumen von bis zu 600 Mio. € vollzogen worden.

Leipzig ist mit 605.000 Einwohnern die größte Stadt Sachsens. Zwischen 2015 und 2020 nahm die Einwohnerzahl um 6,6% zu. Laut Schick Immobilien sank zwar im ersten Halbjahr 2021 die Zahl der Kauffälle bei sanierten Mehrfamilienhäuser, der Trend zu steigenden Preisen hat sich hingegen fortgesetzt. Im Laufe des ersten Halbjahres 2021 verteuerten sich Mehrfamilienhäuser um 8%. Gemäß Engel & Völkers Commercial beträgt die Leerstandsquote bei Wohnungen 2,7% und die Angebotsmiete stieg 2021 um 6,6% auf 7,74 € pro qm. Für 2021 werden 290 bis 305 Transaktionen erwartet, die ein Gesamtvolumen zwischen 630 und 650 Mio. € haben könnten.

In Mannheim wohnten laut der Kommunalen Statistikstelle zum Jahresende 2021 rund 322.000 Personen mit Hauptwohnsitz. Nur 1,4% der Wohnungen in der Stadt stehen nach Angaben von Engel & Völkers Commercial leer. Die durchschnittliche Angebotsmiete erhöhte sich gegenüber 2020 um 0,5% auf 10,35 €. Für 2021 wird ein Transaktionsvolumen von 310 bis 350 Mio. € verteilt auf 215 bis 235 Transaktionen prognostiziert.

Die Mieten für Wohnungen steigen nach Angaben des Statistischen Bundesamtes weiter. Bezogen auf die Preise von 2015 haben sich die Wohnungsmieten deutschlandweit bis Ende Dezember 2021 um 9% erhöht. Nach Zahlen von empirica führt München mit durchschnittlich 19,37€ pro qm Angebotsmiete für Neubauwohnungen als teuerste Stadt das Mietpreis-Ranking an. In Frankfurt am Main liegt die Durchschnittsmiete bei 16,11€ pro qm und in Stuttgart bei 15,22€ für den Quadratmeter. Die Dynamik der Mietsteigerungen unterscheidet sich regional stark. Eine der höchsten Zuwächse verzeichnete Berlin, wo die Mieten zwischen den Jahren 2016 und 2021 um mehr als 40% zulegten. Die inserierten Angebotsmieten lagen hier im vierten Quartal 2021 bei durchschnittlich 14,75€.

Die Auswertung von Transaktionsdaten durch vdpResearch zeigt, dass sich sämtliche Preise, sowohl nominal als auch inflationsbereinigt, sowohl für Eigenheime wie auch Eigentumswohnungen und selbst genutztes Wohneigentum, im ersten Halbjahr 2021 nochmals erheblich dynamischer nach oben entwickelt haben als in den Jahren zuvor. Lediglich die Entwicklung der Neuvertragsmieten ist in den letzten Jahren signifikant hinter den Preisen und Kapitalwerten zurückgeblieben.

NOMINALE UND INFLATIONSBEREINIGTE PREIS- UND MIETENTWICKLUNG

Durchschnittliche jährliche Veränderung in %	2019	2020	1. Hj. 2021
Preise für Eigenheime	7,0	7,6	9,9
Preise für Eigentumswohnungen	5,9	6,7	11,2
Preise für selbstgenutztes Wohneigentum ¹	6,8	7,4	10,1
Neuvertragsmieten Wohnen	4,5	3,3	2,8
Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser ²	6,2	6,2	9,0
Wohnimmobilienpreise insgesamt	6,5	6,8	9,6
Preise für Eigenheime	5,6	7,1	8,0
Preise für Eigentumswohnungen	4,5	6,2	9,3
Preise für selbstgenutztes Wohneigentum	5,4	6,9	8,3
Neuvertragsmieten Wohnen	3,1	2,8	1,0
Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser	4,8	5,7	7,2
Wohnimmobilienpreise insgesamt	5,1	6,3	7,7

¹ Die Preise für selbstgenutztes Wohneigentum werden als gewichteter Durchschnitt der Preise für Eigenheime und Eigentumswohnungen berechnet.

² Die Kapitalwerte für Mehrfamilienhäuser werden berechnet aus dem Verhältnis von Mieten zu empirischen Liegenschaftszinsen.

Quelle: vpdResearch, Statistisches Bundesamt

PROGNOSEN FÜR WOHNIMMOBILIEN

	Miete Erstbezug Durchschnitt in €/qm			Miete Erstbezug Durchschnitt in % gegenüber Vorjahr		
	2020	2021e	2022e	2020	2021e	2022e
Berlin	14,9	16,0	16,4	7,2	7,4	2,5
Düsseldorf	13,3	13,5	13,7	1,5	1,5	1,5
Frankfurt a.M.	16,6	17,3	17,6	3,1	4,2	2,0
Hamburg	14,9	15,4	15,7	3,5	3,0	2,3
Köln	13,6	13,9	14,1	2,3	2,2	1,5
München	20,5	20,7	20,9	3,5	1,0	1,0
Stuttgart	16,5	16,8	17,0	3,8	1,5	1,5
Top-Standorte Durchschnitt	15,7	16,3	16,7	4,5	4,0	1,9

Quelle: bulwiengesa, Scope, Prognose DZ Bank Research

2.2.5 WETTBEWERBSITUATION UND MARKTSTELLUNG DES KONZERNS

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

Allerdings verglich sich GATEWAY in der Vergangenheit nicht primär mit den großen börsennotierten Bestandshaltern, wie etwa Deutsche Wohnen SE oder LEG Immobilien SE, die neben ihren Bestandsgeschäften auch eigene Development-Segmente aufbauen. Vielmehr sah GATEWAY vor allem börsennotierte, deutschsprachige Gesellschaften mit einem Development-Schwerpunkt als Wettbewerber im engeren Sinne an. Hier ist in erster Linie die im SDAX notierte Instone Real Estate Group SE mit einer Marktkapitalisierung von rund 782 Mio. € zum 30. Dezember 2021 zu nennen.

Die ebenfalls börsennotierte, aber mittlerweile im Konkursverfahren befindliche Immobiliengesellschaft Eyemaxx Real Estate AG kann dagegen nicht mehr zu den Wettbewerbern gezählt werden. Gemessen an ihrer Marktkapitalisierung von rund 322 Mio. € zum Jahresende 2021 hat die zwar in Österreich notierte, aber operativ stark in Deutschland vertretene ubm Development AG im Berichtsjahr deutlich zulegt. Die eher auf Büroprojektentwicklungen fokussierte Gesellschaft gehört jedoch nicht mehr zu den direkten Konkurrenten, seit GATEWAY mit Development Partner die Büroentwicklungsparte im Berichtsjahr 2021 verkauft hat.

GATEWAY liegt hier mit einer Marktkapitalisierung von annähernd 753 Mio. € zum 30. Dezember 2021 mit im Spitzenfeld der börsennotierten Developer. Nicht zuletzt deshalb können große börsennotierte Wohnungsgesellschaften mit eigenen Projektentwicklungsaktivitäten künftig eher zum Wettbewerbsumfeld von GATEWAY gezählt werden.

2.3 GESCHÄFTSVERLAUF

Das Geschäftsjahr 2021 war unverändert durch die COVID-19-Pandemie bestimmt. Die deutsche Wirtschaft ist nach einer ausgeprägten Rezession im Corona-Krisenjahr 2020 im abgelaufenen Geschäftsjahr Jahr 2021 in eine Erholungs- bzw. Expansionsphase übergegangen, hat aber das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht. Neben der anhaltenden COVID-19-Pandemie existieren weitere wirtschaftliche Belastungsfaktoren, vor allem durch die noch immer gestörten weltweiten Lieferketten in einzelnen Branchen sowie den spürbaren Anstieg der Inflation. Bislang hatte das Pandemiegeschehen keine nennenswerten Auswirkungen auf das Geschäft des Konzerns. Die GATEWAY konnte die Gesamtjahresprognose für das Geschäftsjahr 2021 erfüllen.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die im Vorjahr beschlossene, erweiterte Unternehmensstrategie umgesetzt, bei der die Gesellschaft zukünftig vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien anstrebt. So hat GATEWAY im Februar 2021 sämtliche Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft Development Partner und damit ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ weitestgehend aufgegeben. Ebenfalls im Februar 2021 wurden von GATEWAY zwei wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden erworben. Im weiteren Jahresverlauf hat die Gesellschaft zudem erfolgreich weitere wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Chemnitz und eine Stadtquartiersentwicklung in Leipzig akquirieren können. Der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten des Entwicklungsgrundstücks in Leipzig ist für das zweite Quartal 2022 geplant. Zum Jahresende wurde eine weitere Stadtquartiersentwicklung in Hamburg erworben.

2.4 ERTRAGS-, VERMÖGENS- UND FINANZLAGE

2.4.1 ERTRAGSLAGE

Die Ertragslage des Geschäftsjahres ist durch die bereits erfolgten Umsetzungsmaßnahmen der im Vorjahr verabschiedeten Strategieanpassung gekennzeichnet. Dabei wirkte sich die erfolgreiche Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im Februar 2021 sowie die im März 2021 durchgeführte Entkonsolidierung der betroffenen Gesellschaften positiv auf das Konzernergebnis aus.

Die Transaktion erfüllte die Kriterien von IFRS 5 für einen Ausweis als aufgegebenen Geschäftsbereich. Entsprechend wurde die Darstellung auch für das Vorjahresquartal angepasst und alle Aufwendungen und Erträge separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Darüber hinaus wurde bereits mit konkreten Planungsmaßnahmen für das im Geschäftsjahr neu erworbene Projekt „Quartiere am Blüherpark“ begonnen. Das auf dem zweiten von drei Bauabschnitten befindliche Bürogebäude, soll revitalisiert und nach anschließender Neuvermietung langfristig im Bestand gehalten werden. Insbesondere aus Nachhaltigkeitsgesichtspunkten stellt sich diese Lösung als besonders ressourcenschonend gegenüber einem Neubau dar. Infolge der im Geschäftsjahr erfolgten Nutzungsänderung wurde dieser Bauabschnitt von den Vorräten in die Renditeimmobilien umgliedert und ergebniswirksam zum Fair Value bewertet.

Im Geschäftsjahr 2021 wurde ein positives Ergebnis aus der Entkonsolidierung in Höhe von 28,1 Mio. € unter den sonstigen betrieblichen Erträgen des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft. In diesem Zusammenhang fielen Vertragsstrafen in Höhe von 16,0 Mio. € an.

Die laufenden Ergebnisse der noch bis März 2021 voll konsolidierten Tochtergesellschaften sind außerdem in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten und in separaten Spalten ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse reduzierten sich auf nunmehr 22,4 Mio. €, während diese im Vorjahr noch insgesamt 55,5 Mio. € betragen haben. Davon entfallen 10,3 Mio. € (Vj. 49,8 Mio. €) auf den aufgegebenen Geschäftsbereich, der sich mit 5,0 Mio. € (Vj. 39,0 Mio. €) auf den Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und mit 5,2 Mio. € (Vj. 10,8 Mio. €) auf den Geschäftsbereich „Wohnimmobilienentwicklung“ aufteilt. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultieren für das Geschäftsjahr vor allem aus dem Leistungsfortschritt der drei bestehenden Forward Sales in Höhe von 8,9 Mio. € (Vj. 43,1 Mio. €). Die restlichen Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen durch Vermietungen in den Projektgesellschaften erzielt.

Für den fortgeführten Geschäftsbereich resultieren die Umsatzerlöse vor allem aus Vermietungsleistungen in Höhe von 9,6 Mio. € (Vj. 4,9 Mio. €) und der zeitpunktbezogenen Veräußerung von Grundstücken in Höhe von 2,4 Mio. €.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 73,6 Mio. € (Vj. 144,9 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 32,5 Mio. € (Vj. 4,3 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 128,5 Mio. € (Vj. 204,7 Mio. €).

Die im Geschäftsjahr erfolgreich durchgeführte Strategieanpassung und Ausrichtung auf die beiden Geschäftsbereiche „Wohnimmobilienentwicklung“ und „Bestandsimmobilien“ führt im Vergleich zum Vorjahreszeitraum zunächst zu einer niedrigeren Gesamtleistung, da für die neu erworbenen Projekte noch keine Forward Deals abgeschlossen wurden.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 56,8 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode von 162,5 Mio. € um 105,7 Mio. € vermindert und setzt sich zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien in Höhe von 40,5 Mio. € (Vj. 57,1 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke in Höhe von 10,3 Mio. € (Vj. 100,1 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien in Höhe von 6,0 Mio. € (Vj. 5,3 Mio. €). Der Rückgang erklärt sich vor allem durch die im Vorjahr durchgeführten Asset Deals. Im Geschäftsjahr wurden die beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden hingegen durch einen Share Deal ohne Auswirkungen auf die Konzerngesamtergebnisrechnung durchgeführt.

Der Personalaufwand reduzierte sich um insgesamt 2,2 Mio. € auf 7,1 Mio. €. Der Rückgang ist vor allem auf den im ersten Quartal aufgegebenen Geschäftsbereich zurückzuführen. Im Gegensatz zu Personalaufwendungen von 1,7 Mio. €, wurden durch den aufgegebenen Geschäftsbereich im Vorjahr noch Personalaufwendungen in Höhe von 5,4 Mio. € verursacht. Gleichzeitig wurden im fortgeführten Geschäftsbereich personelle Kapazitäten im Bereich Projektentwicklung und Rechnungswesen aufgebaut.

Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltener langfristigen Vermögenswerte betrug 67,7 Mio. € und basiert auf externen Bewertungen aller Bestandsimmobilien zum 31. Dezember 2021. Davon entfallen 62,5 Mio. € auf die ergebniswirksame Fair-Value-Anpassung der Immobilie des zweiten Bauabschnittes des Projekts „Dresden Blüherpark“, die aus der Überführung in den Bestand gemäß IAS 40 resultiert.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 26,2 Mio. € (Vj. 22,5 Mio. €) und sind vor allem auf Rechts- und Beratungskosten sowie der oben genannten Vertragsstrafen in Höhe von 16,0 Mio. € zurückzuführen. Im Vorjahr waren noch Wertberichtigungen auf Vermögenswerte in Höhe von 10,5 Mio. € enthalten.

Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im Geschäftsjahr 2021 ein Betriebsergebnis in Höhe von 105,3 Mio. € (Vj. 138,7 Mio. €). Davon entfallen 14,4 Mio. € auf den aufgegebenen Geschäftsbereich.

Das Finanzergebnis des Berichtsjahres betrug -35,1 Mio. € (Vj. -22,0 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -42,0 Mio. € (Vj. -28,1 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 6,8 Mio. € (Vj. 2,7 Mio. €) gegenüber, die im Wesentlichen aus den neuen Verkäuferdarlehensforderungen resultieren. Der Anstieg des negativen Finanzergeb-

nisses um -13,1 Mio. € resultiert insbesondere durch die im Zuge des angekauften wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstückes in Köln übernommene Projektfinanzierung.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 70,2 Mio. € (Vj. 116,7 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 15,5 Mio. € (Vj. 26,9 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das Geschäftsjahr in Höhe von 54,7 Mio. € (Vj. 89,8 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,27€ (unverwässert, Vj. 0,48€) beziehungsweise 0,27€ (verwässert, Vj. 0,48€). Das EBIT adjusted betrug 105,3 Mio. € (Vj. 142,4 Mio. €).

2.4.2 VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns erhöhte sich zum 31. Dezember 2021 um 20,8% bzw. 232,0 Mio. € auf insgesamt 1.349,6 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 (1.117,6 Mio. €).

Dabei ist die Vermögenslage zum 31. Dezember 2021 von der erfolgreichen Umsetzung der Strategieanpassung und der Fokussierung auf den Bereich Wohnen geprägt. So führte bereits in den ersten drei Monaten der Erwerb der beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden zu einer nahezu vollständigen Aufhebung der bilanziellen Effekte aus dem Verkauf der Tochtergesellschaften des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Zusätzlich wurden im weiteren Verlauf des Geschäftsjahres Grundstücksankäufe in Chemnitz und Hamburg vollzogen.

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg vor allem auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die sich um 146,9 Mio. € auf 1.006,9 Mio. € erhöhten. Der Buchwert der Vorräte ging im Zuge der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und der Entkonsolidierungsmaßnahmen um 445,7 Mio. € zurück. Der Rückgang wurde aber durch die im Geschäftsjahr erworbenen vier wohnwirtschaftlichen Entwicklungsprojekte in Köln, Dresden, Chemnitz, Hamburg und laufenden Entwicklungsaktivitäten überkompensiert, sodass sich die Vorräte zum 31. Dezember 2021 um 80,2 Mio. € auf 747,2 Mio. € erhöhten.

Daneben erhöhten sich auch die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 96,6 Mio. €, was im Wesentlichen Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen, die in den Verkäufergesellschaften verbleiben. Im Geschäftsjahr wurden bereits 88,2 Mio. € der ursprünglichen Ansprüche zurückgeführt.

Vor allem durch den Ankauf einer zuvor als At-Equity-Beteiligung bilanzierten Gesellschaft des Projektes in Mannheim sowie aufgrund von aktivierungsfähigen Zinsen, erhöhten sich die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 15,4 Mio. € auf nunmehr 70,1 Mio. €. Der Posten enthält damit insbesondere die Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus dem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollzogenen Grundstückkaufvertrag des Projektes in Mannheim.

Der Verkauf des unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesenen Bestandsobjektes in Hamburg führte im Wesentlichen zu einem Rückgang des Postens um 10,4 Mio. € auf 43,8 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich hierbei Fair-Value-Anpassungen in Höhe von 5,3 Mio. € für das Bestandsobjekt in Leipzig aus.

Der Bestand an liquiden Mitteln lag zum 31. Dezember 2021 bei 16,5 Mio. € und reduzierte sich im Jahresverlauf durch Rückzahlungen von Darlehen um insgesamt 34,1 Mio. €.

Innerhalb der langfristigen Vermögenswerte führten die Bautätigkeiten sowie die Umgliederung von den Vorräten und Fair-Value-Anpassungen zu einem Anstieg des Postens Renditeimmobilien um 101,5 Mio. € auf 286,5 Mio. €.

Gegenläufig wirkten sich die Abgänge des Geschäfts- und Firmenwertes von 24,0 Mio. € und den nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen von 7,1 Mio. € im Zuge der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ aus.

Insgesamt erhöhten sich die langfristigen Vermögenswerte zum 31. Dezember 2021 damit um 85,1 Mio. € auf 342,7 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 241,3 Mio. € (Vj. 197,2 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 186,7 Mio. € (Vj. 146,3 Mio. €) entfiel.

Der Anstieg gegenüber dem Vorjahr in Höhe von 40,4 Mio. € erklärt sich insbesondere durch einen im Geschäftsjahr durchgeführten Anleihetausch und damit verbundene Umgliederung von dem kurz- in den langfristigen Bereich. Außerdem gingen Finanzverbindlichkeiten von insgesamt 52,1 Mio. € durch Entkonsolidierungsmaßnahmen ab.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 697,5 Mio. € (Vj. 560,6 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 501,0 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (Vj. 459,7 Mio. €), deren Zunahme um 41,4 Mio. € im Wesentlichen auf die im Zuge der Anteilsübernahme der zwei Projekte in Köln und Dresden übernommen kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten mit Buchwerten zum 31. Dezember 2021 von 302,5 Mio. € und einer Ankaufsfinanzierung für das Projekt in Mannheim von 56,6 Mio. € zurückzuführen ist. Gegenläufig wirkte sich die oben beschriebene Umgliederung durch den Anleihetausch sowie Entkonsolidierungsmaßnahmen in Höhe von 229,5 Mio. € aus.

Durch die oben beschriebene Ankaufsfinanzierung für das Projekt in Mannheim reduzierten sich die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen im Vergleich zum Vorjahr um 50,2 Mio. € entsprechend. Gleichzeitig entstanden durch übernommene noch offenen Kaufpreistraten für Grundstücke in Köln von 59,1 Mio. € und dem noch nicht vollständig bezahlten Anteilskaufpreis für die Projekte Köln und Dresden von 70,0 Mio. € neue Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen. Der Buchwert betrug zum 31. Dezember 2021 162,6 Mio. € und erhöhte sich damit deutlich um 136,8%. Die sonstigen nicht finanziellen Verbindlichkeiten reduzierten sich insbesondere durch den Vollzug des Verkaufs des Bestandsobjektes in Hamburg und der damit verbundenen Auflösung der im Vorjahr erhaltene Anzahlungen auf 1,1 Mio. € (Vj. 17,2 Mio. €).

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 410,8 Mio. € (Vj. 359,8 Mio. €). Der Anstieg ist auf das positive Konzernergebnis zurückzuführen. Insgesamt verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 32,2% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 30,4%.

2.4.3 FINANZLAGE

Die im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einer deutlichen Abnahme der Zahlungsmittel zum 31. Dezember 2021, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit und Finanzierungstätigkeit.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-91.190	-91.264
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	68.422	-1.429
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-11.324	-72.949
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-34.092	-165.642
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds	0	146
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	16.457	50.549

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit blieb mit –91,2 Mio. € weitestgehend unverändert zum Vorjahr (–91,3 Mio. €). Wesentlicher Grund für den negativen Cashflow ist wie im Vorjahr die starke Ausweitung des Vorratsvermögens um 102,5 Mio. € (Vj. 148,0 Mio. €) und der damit verbundene Abfluss liquider Mittel. Im Vorjahr flossen noch Kaufpreistratenzahlungen von abgeschlossenen Forward Sales von drei Entwicklungsprojekten in Höhe von 92,3 Mio. € zu.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 68,4 Mio. € (Vj. –1,4 Mio. €) resultiert vor allem aus den Mittelzuflüssen der Kaufpreistraten aus der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der abgehenden liquiden Mittel in Höhe von 106,4 Mio. €. In der Summe enthalten sind auch die Einzahlungen aus den teilweise Tilgungen von Gesellschafterdarlehen in Höhe von 88,2 Mio. €, welche in der Verkäufergesellschaft verblieben sind.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von –11,3 Mio. € (Vj. –72,9 Mio. €) begründet sich im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 86,1 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Bauaktivitäten in Höhe von insgesamt 76,7 Mio. €.

Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich. Die fest verzinslichen Darlehen haben einen Zinssatz zwischen 2,35% (Vj. 1,55%) und 20,0% (Vj. 20,0%) und gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

Die GATEWAY war 2021 jederzeit in der Lage, ihre Zahlungsverpflichtungen zu erfüllen. Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im Geschäftsjahr insgesamt 34,1 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 16,5 Mio. € zum 31. Dezember 2021 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 hatten die liquiden Mittel 50,5 Mio. € betragen. Neben der freien Liquidität, bestehen zum Bilanzstichtag nicht ausgenutzte Kreditlinien aus Projektfinanzierungen in Höhe von 137,6 Mio. € (31. Dezember 2020: 216,5 Mio. €).

Im Vergleich zum Vorjahr wurden im Geschäftsjahr Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und Garantien 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. Zudem erfüllt es die Vorgaben des Deutschen Corporate Governance Kodex mit Ausnahme der in der Entsprechenserklärung genannten Punkte:

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

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

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

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

Im Rahmen der Risikoklassifizierung unterscheidet GATEWAY folgende Kategorien:

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

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

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

3.2 RISIKOBERICHT UND EINZELRISIKEN

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

Im Folgenden werden einzelne Risiken dargestellt, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage 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 („Risikoklas-

sifizierung“) 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 Wohnimmobilien in den Top-9-Standorten und ausgewählten wachstumsstarken Regionen sind die Akquisition neuer Baugrundstücke und Entwicklungsprojekte sowie die teilweise Veräußerung abgeschlossener Projekte integrale Bestandteile der Geschäftstätigkeit. Zukünftig wird die Gesellschaft auch Wohnimmobilien für den eigenen Bestand errichten (build-to-hold). Durch Verkauf von Entwicklungsprojekten generiert die Gesellschaft den wesentlichen Teil ihrer Gesamtleistung. Kommen geplante Verkaufstransaktionen nicht zustande, können daraus für die Gesellschaft einerseits nicht geplante Folgekosten und andererseits Ausfälle geplanter Erträge resultieren. Im Falle des Nichtzustandekommens geplanter Ankäufe von Baugrundstücken oder Entwicklungsprojekten kann sich zudem das Ertragspotenzial der Gesellschaft reduzieren.

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

Vor dem Hintergrund der anhaltenden Coronavirus-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 bis möglichen Eintrittswahrscheinlichkeit aus, wobei die Entwicklungen durch die Coronavirus-Pandemie noch nicht vollständig abschließend eingeschätzt werden können. Sollten sich die entsprechenden Risiken manifestieren, würde dies zu 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. Kauti- onen oder Bürgschaften genutzt. Möglichen Forderungsaus- fällen wird durch einen strukturierten Forderungsmanage- mentprozess entgegengewirkt. Der Vorstand geht bezüglich des Mietausfallrisikos von einer möglichen Eintrittswahr- scheinlichkeit 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. nachver- mietet werden kann. Mietpreise unterliegen konjunkturel- len 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 Ver- minderung der Mieterlöse führen. Der Vorstand der GATEWAY erachtet die Eintrittswahrscheinlichkeit des Vermietungs- risikos 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 potenziel- len 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 Eintritts- wahrscheinlichkeit 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 Abwen- dung 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 Gefährdun- gen der öffentlichen Sicherheit und Ordnung kommt. Sollte sich ein Umwelt- oder Altlastenrisiko manifestieren, kann dies erhebliche Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Er- tragslage der GATEWAY haben. Die bei den Projektentwicklun- gen und erworbenen Liegenschaften von GATEWAY von exter- nen Sachverständigen durchgeführten intensiven Prüfungen auf Kontamination und andere Gefahren weisen aktuell auf einen unwahrscheinlichen Eintritt von Umwelt- und Altlasten- risiken hin, die vom Vorstand mit mittleren finanziellen Risiko eingeschätzt werden.

Projektentwicklungsrisiko

Im Zusammenhang mit den von GATEWAY realisierten Projekt- entwicklungen ergibt sich eine Reihe von spezifischen Risiken. Diese bestehen zum einen darin, dass der Konzern bei der Realisierung seiner Projekte auf externe Lieferanten, Dienst- leister 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 planmä- ßig erbracht werden können. Zum anderen kann es bei den erforderlichen Genehmigungsverfahren zu Verzögerungen, Auflagen oder gar zur Versagung der notwendigen Geneh- migung kommen, was die Realisierung eines Projekts verzö- gern 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 Fertig- stellung sowie zu Baukostensteigerungen kommen, die sich nicht über den Veräußerungspreis kompensieren lassen. Pro- jektentwicklungsrisiken können eine hohe Auswirkung auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns haben. Vor diesem Hintergrund führt GATEWAY im Zusammen- hang mit der Kalkulation und dem Controlling der Projekte regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswir- kungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft wer- den. Beim Ankauf werden alle Projektentwicklungen grund- sätzlich einzeln bewertet und analysiert. Der Vorstand wird in die Kosten- und Terminkontrolle jeder einzelnen Projektent- wicklung über den gesamten Projektzeitraum eng eingebun- den. Auf Basis dieser engmaschigen Prüfung sieht der Vor- stand beim aktuellen Projektportfolio von GATEWAY nur ein mögliches Projektentwicklungsrisiko, welches im Falle seines Eintretens jedoch nach Durchführung von Gegenmaßnahmen geringe finanzielle Auswirkungen haben könnte.

KfW Förderungen

Am 24. Januar 2022 hatte die Bundesregierung die Bewilli- gung von Anträgen nach der Bundesförderung für effizien- te Gebäude (BEG) der KfW mit sofortiger Wirkung gestoppt. Betroffen waren die drei KfW Programmbereiche Effizienz- haus/Effizienzgebäude 55 im Neubau (EH/EG55), Effizienzhaus/ Effizienzgebäude 40 im Neubau (EH/EG40) sowie Energetische Sanierung. Nicht betroffen waren die BEG-Förderprogramme der BAFA, die unverändert fortgeführt werden. Als Grund für den Stopp der Programme nannte die Bundesregierung die im Monat Januar stark gestiegene Zahl von Anträgen, deren kumulierte Fördersumme die jeweils bereitgestellten Mittel deutlich überstiegen hätten. Für die Förderung von EH40- Neubauten wurde eine Neuaufstellung des Programms ange- kündigt. Die Sanierungsförderung wurde am 22. Februar 2022 wieder aufgenommen. Die Förderbedingungen für Sanie- rungsmaßnahmen blieben unverändert. Vorgesehen ist, die große Novelle des Bundesprogramms für energieeffiziente Gebäude im Sommer 2022 vorzulegen. Ab 2023 soll dann das gesamte Programm für energetisches Bauen und Wohnen neu aufgestellt sein.

Von den derzeitigen Änderungen der Bundesregierung ist GATEWAY nicht direkt betroffen und das Risiko wird aktuell als unwahrscheinlich mit geringen finanziellen Auswirkungen bewertet.

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 Kapitalmarktfeldes, insbesondere von der Entwicklung des Zinsniveaus, aber auch von der Situation im Bankensektor und dessen regulatorischen Vorgaben ab. Darüber hinaus können im Zusammenhang mit Fremdfinanzierungen Risiken auftreten, wenn in Finanzierungsverträgen festgeschriebene Vereinbarungen nicht eingehalten werden können. Vor dem Hintergrund der aktuellen Coronavirus-Pandemie wäre es zudem möglich, dass Banken und andere Finanzierungspartner aufgrund von internen Risikoeubewertungen und Anpassungen ihrer Finanzierungs politik länger als bisher benötigen, um Finanzierungsanfragen zu prüfen und darüber zu entscheiden. Dies könnte zu einer Verzögerung von Grundstücksankäufen oder Fertigstellungen von Projekten führen, für die die betreffenden Fremdkapitalmittel eingesetzt werden sollen. Für den Fall, dass es aufgrund der Coronavirus-Pandemie zu einer länger anhaltenden Rezession mit entsprechenden negativen Auswirkungen auf die Gesamtwirtschaft und insbesondere auf die Finanzbranche kommt, wären auch Ausfälle von Banken oder anderen Finanzierungspartnern möglich. Finanzierungsrisiken können sehr hohe Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des GATEWAY-Konzerns und im Extremfall sehr große finanzielle Auswirkungen haben. GATEWAY begegnet diesen Risiken mit einer Fortführung der Diversifizierung seiner Finanzierungsinstrumente und -quellen. Die Eintrittswahrscheinlichkeit von Finanzierungsrisiken wird vom Vorstand derzeit als 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 möglich 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.

Einige der von GATEWAY entwickelten Projekte umfassen auch das Redevlopment von unter Denkmalschutz stehenden Gebäuden. Den im Vergleich zu einer nicht-denkmalgeschützten Immobilie hohen Sanierungskosten stehen steuerliche Vergünstigungen gegenüber. Der Vorstand sieht in diesem Zusammenhang aktuell keine nennenswerten Risiken.

Ein spezifisches Gesetzgebungsrisiko bestand bis März 2021 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. Mit Beschluss vom 25. März 2021 hat das Bundesverfassungsgericht den Berliner Mietendeckel für verfassungswidrig erklärt. Es bestehen seitdem Bestrebungen, den auf Landesebene gescheiterten Mietendeckel auf Bundesebene durchzusetzen. In den Koalitionsvertrag der neuen Bundesregierung wurden insofern Regelungen zur Mietpreisbegrenzung aufgenommen, die in ihrer Schärfe jedoch deutlich hinter dem Berliner Mietendeckel zurückbleiben, sodass der Vorstand durch die Entwicklung zwar ein mögliches Risiko für seine Geschäftstätigkeit sieht, jedoch mit keinen wesentlichen finanziellen Auswirkungen rechnet.

Personalrisiko

Der wirtschaftliche Erfolg von GATEWAY hängt in starkem Maße von der Verfügbarkeit einer ausreichenden Zahl entsprechend qualifizierter Fach- und Führungskräfte ab. Es besteht insofern das Risiko, dass Unternehmensziele nicht erreicht werden können, wenn Mitarbeiterinnen oder Mitarbeiter für längere Zeit krankheitsbedingt ausfallen oder das Unternehmen verlassen bzw. nicht in ausreichendem Maße Nachwuchskräfte gewonnen und freie Stellen neu besetzt werden können. Die Ausbreitung und die Folgen des neuartigen Coronavirus (SARS-CoV-2) haben dazu geführt, dass viele Unternehmen auch in Deutschland Dienstreisen einschränken und ihren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern die Arbeit im Homeoffice empfehlen, um einer weiteren Verbreitung des Virus vorzubeugen. Bei nachgewiesenen Erkrankungen von Beschäftigten gibt es bereits Fälle, wo über die Belegschaft ganzer Abteilungen oder sogar ganzer Unternehmen häusliche Quarantäne angeordnet wurde. GATEWAY wäre für einen derartigen Ernstfall gut gerüstet. Die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter von GATEWAY verfügen über Diensthandys und Laptops und das Unternehmen hat eine moderne Arbeitsinfrastruktur eingerichtet (z.B. Videokonferenz-Software), die einem Großteil der Belegschaft eine Arbeit im Homeoffice auch kurzfristig ermöglicht. Sollte es in größerem Umfang zu krankheitsbedingten Ausfällen kommen, könnte dies jedoch auch zur Verzögerung in der Akquisitionstätigkeit sowie bei der Realisierung laufender Projektentwicklungen führen. Insgesamt geht der Vorstand vor diesem Hintergrund von einer unwahrscheinlichen Eintrittswahrscheinlichkeit und geringen finanziellen Auswirkungen eventueller Personalrisiken für den Konzern aus.

Prozessrisiko

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

Zum Ablauf des Berichtsjahres waren keine Rechtsstreitigkeiten anhängig, bei denen GATEWAY Partei ist.

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 Coronavirus-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 Coronavirus-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 Coronavirus-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“ aufgibt und sich in Zukunft nur auf den Bereich Wohnimmobilien konzentriert. Aufgrund einer notwendigen, aber nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

3.2.4 CHANCENBERICHT

GATEWAY ist einer der überregional aktiven Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland und fokussiert sich zukünftig auf die Projektentwicklung von Wohnimmobilien bundesweit in den Top-9-Standorten und wachstumsstarken Regionen. Die regionale Präsenz an unterschiedlichen Standorten innerhalb Deutschlands bietet die Chance, auf Nachfrageveränderungen an bestimmten Standorten flexibler zu reagieren als dies bei einer stärkeren regionalen Konzentration möglich wäre. Die starke soziodemografische und wirtschaftliche Wachstumsdynamik der Top-9-Städte Deutschlands bietet die Chance, dass die Nachfrage nach den Immobilientypen, die GATEWAY in diesen Städten entwickelt, weiter ansteigt. Die Wohnungsmärkte in den GATEWAY-Fokusstädten (A-Städte plus Augsburg, Dresden, Leipzig, Mannheim und Chemnitz) entwickelten sich im Jahr 2021 hinsichtlich Angebotsmieten und Leerstand positiv. Auch der Beschäftigungszuwachs liegt in den A-Städten deutlich über dem Bundesdurchschnitt (nähere Ausführungen dazu im Marktkapitel). Bei der Akquisition neuer Grundstücke und bei der Vermarktung seiner Projektentwicklungen profitiert der Konzern von den Chancen, die sich aus dem guten Marktzugang ergeben, der auf dem umfangreichen Netzwerk, der 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. 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 Coronavirus-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 2021

Im Konzernlagebericht 2020 und mit einer Ad-Hoc-Meldung vom 26. April 2021 konkretisierte der Vorstand die Prognose und ging für das Geschäftsjahr 2021 von einem EBIT adjusted von 95 Mio. € bis 110 Mio. € und einem Gewinn vor Steuern (EBT) von 70 Mio. € bis 80 Mio. € aus. Mit einem EBIT adjusted von 105,3 Mio. € und einem Gewinn vor Steuern (EBT) von 70,2 Mio. € wurde die von GATEWAY konkretisierte Prognose voll erfüllt.

4.2 WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN 2022

4.2.1 MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

Im Jahr 2021 erholte sich die deutsche Volkswirtschaft langsam von der Rezession im Vorjahr. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase war das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) laut Statistischem Bundesamt (Destatis) im Jahr 2020 pandemiebedingt um 4,9% zurückgegangen, verzeichnete im Berichtsjahr aber wieder ein Plus von 2,8%.

Im Januar 2022 gab das Konjunkturbarometer des Deutschen Instituts für Wirtschaftsforschung (DIW Berlin) leicht nach. Der Indexstand war bereits vom dritten zum vierten Quartal 2021 von 106,7 auf 100,9 Punkte gesunken. Für das erste Quartal 2022 gab der Index leicht auf 99,5 Punkte nach. Der Grund ist im Wesentlichen die sich stark verbreitende Omikron-Variante des Coronavirus. Um diese einzudämmen, waren vor allem der Einzelhandel, die Gastronomie und Kulturbetriebe spürbar eingeschränkt. Gleichzeitig scheinen sich die Materialengpässe in der Industrie langsam zu lösen. In der besonders von Beschaffungsproblemen bei einzelnen Bauteilen betroffenen Automobilindustrie steigt die Produktion wieder an.

Die Omikron-Welle scheint Mitte Februar 2022 ihren Höhepunkt erreicht zu haben. Aufgrund der Impffortschritte und erfahrungsgemäß durch die mildere Witterung im Frühling ist mit einem weiteren Abebben der Infektionszahlen zu rechnen. Die Bundesregierung hatte dazu im Februar bereits weitgehende Lockerungsschritte bis in den März hinein für die kontaktintensiven Dienstleister beschlossen. Diese Maßnahmen dürften die konjunkturelle Erholung laut DIW Berlin begünstigen. Für das Jahr 2022 wird vom Statistischen Bundesamt ein Wirtschaftswachstum von 4,6% prognostiziert. Unsicherheitsfaktoren sind dabei mehrere geopolitische Spannungen mit möglicherweise globalen politischen und wirtschaftlichen Auswirkungen. Dazu zählen zum Beispiel der Ukraine-Konflikt zwischen Russland und der Nato, die sich überschneidenden territorialen Ansprüche im Südchinesischen Meer und die angespannten chinesisch-amerikanischen Beziehungen, unter anderem Taiwan betreffend. Die Auswirkungen des Krieges in der Ukraine auf die Immobilienwirtschaft können aktuell

noch nicht bewertet werden, aber die Zunahme von fliehenden Menschen wird die Nachfrage nach Wohnraum vermutlich steigen lassen. Auf der anderen Seite werden Lieferketten weiter erschwert und steigende Rohstoffpreise werden die Inflation weiter vorantreiben. Der Vorstand erwartet nach derzeitigem Kenntnisstand hieraus keine negativen Auswirkungen auf das operative Geschäft sowie das Geschäftsmodell der Gesellschaft.

In ihrer Winterprognose 2022 geht die Europäische Kommission davon aus, dass die EU-Wirtschaft nach 5,3% im Jahr 2021 im Jahr 2022 um 4,0% und im Jahr 2023 um 2,8% wachsen wird. Im Euro-Währungsgebiet wird ein etwas geringeres Wachstum von 4,0% im Jahr 2022 und 2,3% im Jahr 2023 prognostiziert. Nachdem das EU-BIP bereits im dritten Quartal 2021 das Vor-Pandemie-Niveau erreicht hatte, erwartet die Europäische Kommission, dass bis Ende 2022 alle Mitgliedstaaten diese Marke erreicht haben werden. Aufgrund der zu Jahresbeginn 2022 stark gestiegenen Energiepreise wurde die Inflationsprognose angehoben. Laut dem Internationalen Währungsfonds (IWF) dürfte das globale Wirtschaftswachstum im Jahr 2021 5,9% betragen haben. Für das Jahr 2022 erwartet der IWF eine Abschwächung des Wachstums auf 4,4%.

Getrieben durch hohe Energiepreise erreichte die Teuerungsrate im vierten Quartal 2021 mit 4,6% im Euro-Währungsgebiet ein Rekordniveau. Den Projektionen der Europäischen Kommission zufolge könnte im ersten Quartal 2022 mit 4,8% ein neuer Höchststand erreicht werden. Bis zum dritten Quartal könnte sich der Wert auf über 3% einpendeln. Erst für das vierte Quartal geht die Europäische Kommission von einer Entspannung und einem Rückgang der Inflation auf 2,1% aus. Im Jahr 2023 könnte der langfristige Zielwert der Europäischen Zentralbank von 2% Inflation unterschritten werden. Im Jahresdurchschnitt lag die Inflation 2021 bei 2,6% im Euro-Währungsgebiet und bei 2,9% in der EU. Im Jahr 2022 dürfte der Wert auf 3,5% im Euro-Währungsgebiet und auf 3,9% in der EU steigen, bevor er im Jahr 2023 auf 1,7% beziehungsweise 1,9% zurückgeht. Ähnlich wie in der EU erwarten die führenden Wirtschaftsinstitute in einer Gemeinschaftsdiagnose auch für Deutschland für die Jahre 2022 und 2023 einen Rückgang der Inflation auf 2,5% beziehungsweise 1,7%.

Am 24. Januar 2022 hatte die Bundesregierung die Bewilligung von Anträgen nach der Bundesförderung für effiziente Gebäude (BEEG) der KfW mit sofortiger Wirkung gestoppt. Betroffen waren die drei KfW-Programmbereiche Effizienzhaus/Effizienzgebäude 55 im Neubau (EH/EG55), Effizienzhaus/Effizienzgebäude 40 im Neubau (EH/EG40) sowie Energetische Sanierung. Nicht betroffen waren die BEEG-Förderprogramme der BAFA, die unverändert fortgeführt werden. Als Grund für den Stopp der Programme nannte die Bundesregierung die im Monat Januar stark gestiegene Zahl von Anträgen, deren kumulierte Fördersumme die jeweils bereitgestellten Mittel deutlich überstiegen hätten.

Das für den 31. Januar 2022 vorgesehene Auslaufen der EH55-Neubauförderung wurde damit vorgezogen. Eine Fortführung beziehungsweise ein gleichwertiges Anschlussprogramm ist nicht vorgesehen, weil sich zum einen die EH55-Kriterien nach Auffassung der Bundesregierung mittlerweile als branchenweiter Standard durchgesetzt haben und zum anderen die Kriterien als gesetzlicher Mindeststandard festgeschrieben werden sollen.

Für die Förderung von EH40-Neubauten wurde eine Neuaufstellung des Programms angekündigt. Die Sanierungsförderung wurde am 22. Februar 2022 wieder aufgenommen. Die Förderbedingungen für Sanierungsmaßnahmen blieben unverändert.

Die Bundesregierung hat beschlossen, alle rund 24.000 Altanträge, die bis zum Antragsstopp am 24. Januar 2022 eingegangen sind, von der KfW nach den bisherigen Programmkriterien prüfen zu lassen und die förderfähigen zu genehmigen. Dafür wurden neue Mittel für die BEEG von rund 9,5 Mrd. € bereitgestellt.

Vorgesehen ist, die große Novelle des Bundesprogramms für energieeffiziente Gebäude im Sommer 2022 vorzulegen. Ab 2023 soll dann das gesamte Programm für energetisches Bauen und Wohnen neu aufgestellt sein.

Im Koalitionsvertrag hat die Bundesregierung das Ziel formuliert, jedes Jahr 400.000 neue Wohnungen zu bauen, davon 100.000 Sozialwohnungen. Für die im Frühjahr 2022 beginnende Umsetzung wurde ein „Bündnis bezahlbarer Wohnraum“ angekündigt. Für den sozialen Wohnungsbau stehen wie in den Vorjahren Mittel in Höhe von 1 Mrd. € jährlich bereit. Eine entsprechende Verwaltungsvereinbarung mit den Ländern ist in Arbeit. Eine weitere Milliarde will der Bund den Ländern 2022 zur Verfügung stellen, um klimagerechten sozialen Wohnraum zu schaffen. Ferner sieht der Koalitionsvertrag vor, eine neue Wohngemeinnützigkeit einzuführen.

Zudem soll für den freifinanzierten Mietwohnungsneubau die lineare Abschreibung von 2% auf 3% angehoben werden. Serielles Bauen und die Digitalisierung bei der Planung, zum Beispiel durch digitale Bauanträge, sollen zu Kostensenkungen im Wohnungsneubau beitragen. Das geplante Baulandmobilisierungsgesetz soll Kommunen ein Vorkaufsrecht auf Bauland einräumen und eine entsprechende gesetzliche Regelung entfristen.

Am 24. Februar 2022 hat die Russische Föderation die militärische Auseinandersetzung mit der Ukraine eskaliert und über die Ostukraine ausgedehnt. Das gesamte Territorium der Ukraine wurde dabei angegriffen. Die Länder der Europäischen Union und weitere Staaten, unter anderem auch die USA, haben daraufhin weitreichende Sanktionen gegen russische Institutionen und Personen verhängt. Die wirtschaftlichen Maßnahmen betreffen unter anderem den Finanzsektor und den Energiesektor. Kurz nach Beginn des russischen Angriffs reagierten die Kapital- und Aktienmärkte weltweit und der amerikanische S&P 500, der europäische EuroStoxx 50 als auch der deutsche DAX gaben zunächst nach. Die weitere Entwicklung der geopolitischen Krise bleibt abzuwarten. Insbesondere ihre Auswirkungen auf das Wachstum in Deutschland und speziell die Energiepreise sind mit hohen Unsicherheiten behaftet.

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 Millionen Einwohner auf einen Stand von circa 74,4 Millionen 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 Millionen 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 Millionen stagnieren.

Nachdem bereits im Jahr 2020 die Bevölkerungszahl in Deutschland erstmals seit 2011 nicht weiter angestiegen war, haben Ende 2021 nach einer ersten Schätzung des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,2 Millionen Menschen in Deutschland gelebt. Das waren etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Zwar stieg die Zahl der Geburten, doch stand diesen eine ebenfalls steigende Zahl an Sterbefällen gegenüber. Somit übertrafen die Sterbefälle erneut die Zahl der Geburten. Diese Lücke konnte jedoch durch die gestiegene Nettozuwanderung geschlossen werden. 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken. Laut der mittleren Prognose (Variante 2) des Statistischen Bundesamtes soll die Bevölkerungszahl bis 2030 auf etwa 83,3 Millionen und damit im Vergleich zu Ende 2021 um rund 100.000 Einwohner oder um etwa 0,1% ansteigen.

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% wachsen, Leipzig im selben Zeitraum sogar um 6,4%. Allerdings sind die Prognosen für 2030 vor dem Jahr 2020 und damit vor der Coronavirus-Pandemie erstellt worden.

Nach der Prognose des Statistischen Bundesamtes vom 30. September 2021 zur Veränderung der Altersgruppen setzt sich die Alterung der Bevölkerung mit hoher Dynamik fort. Demnach wird der Anteil der über 67-Jährigen bis 2035 um 22% ansteigen. Die Zahl der Pensionäre wird zwischen 2020 und 2035 demnach von 16 Millionen auf voraussichtlich 20 Millionen anwachsen.

Trotz weitgehend stabiler Bevölkerungszahlen wird die Anzahl der privaten Haushalte nach den Berechnungen des Statistischen Bundesamtes von 41,4 Millionen im Jahr 2020 auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 steigen. Zu den Ursachen gehören unter anderem der Rückgang bei den Eheschließungen und Geburten, die zunehmenden Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen, die fortschreitende demografische Alterung verbunden mit der Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung älterer Menschen, die länger einen eigenständigen Haushalt führen können, und steigende Anforderungen an berufliche Mobilität, die den Trend zu kleineren Haushalten fördert. Den Prognosen zufolge werden die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2040 von 17,3 Millionen auf 19,3 Millionen zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Millionen auf 14,1 Millionen erhöhen wird. Haushalte mit drei oder mehr Personen werden von 10,1 Millionen auf 9,2 Millionen zurückgehen.

4.2.3 ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Auch 2022 werden die Aktivitäten auf den deutschen Immobilienmärkten von der Coronavirus-Pandemie geprägt. Trotz hoher Inzidenzen scheint sich bei der Pandemiebekämpfung eine gewisse Entspannung abzuzeichnen. Erste Lockerungen sind umgesetzt und die Aufhebung weiterer Einschränkungen wurde angekündigt. Dadurch werden nun wieder die mittel- und langfristigen Effekte auf die Immobilienmärkte deutlicher zutage treten.

Über alle Segmente der Immobilienmärkte wird das Thema Nachhaltigkeit von den Marktteilnehmern in konkrete Maßnahmen zu überführen und die Effekte exakt zu messen sein. Dafür hat die EU eine Nachhaltigkeitstaxonomie festgelegt, die die Bereiche Umwelt, Soziales und Unternehmensführung (Environmental, Social, and Corporate Governance – kurz ESG) umfasst. Die Taxonomie soll dazu beitragen, Kapitalströme stärker in nachhaltige Anlagen zu lenken. Sie hilft damit, den European Green Deal umzusetzen, mit dem die EU bis zum Jahr 2050 klimaneutral werden soll.

Unter die Regularien fällt auch die Anlageklasse Immobilien. Bei Neubauprojekten sind die strengeren Anforderungen bereits in der Projektierung umsetzbar und mittlerweile Standard. Doch die Neubauquote ist vergleichsweise gering, sodass die Umsetzung der Maßnahmen allein im Neubau nicht ausreicht. Für das Erreichen der ESG-Ziele im gesamten Gebäudesektor sind in Deutschland umfangreiche, hauptsächlich energetische Sanierungen des Bestands unabdingbar.

Im Deutschland Real Estate Market Outlook 2022 konstatiert CBRE vor allem bei Kapitalsammelstellen, börsennotierten Unternehmen und Immobilien finanzierenden Banken höhere Ansprüche an die ESG-Konformität der Gebäude. Gleichzeitig sind auch die Nutzer zunehmend sensibilisiert und haben wachsende Anforderungen an nachhaltige Flächen. Diese erhöhte Nachfrage führt zu steigenden Investmentaktivitäten im Projektsegment, wo Forward Deals einen wachsenden Anteil haben.

CBRE erwartet, dass die Immobilienmärkte in Deutschland korrespondierend mit dem gesamtwirtschaftlichen Aufschwung ihre Erholungsphase fortsetzen. Nachdem 2021 aufgrund von Großtransaktionen ein Rekordjahr war, rechnet CBRE für 2022 mit einem Transaktionsvolumen von 85 Mrd. €. Damit würden sich die Käufe und Verkäufe auf dem Niveau der vergangenen fünf Jahre bewegen. Ein höheres Volumen wäre seitens der Investorennachfrage möglich, doch mangelt es an entsprechenden Produkten. Nach Einschätzung von CBRE wird die Nachfrage nach deutschen Immobilien sowohl bei nationalen als auch internationalen Investoren ungebrochen hoch bleiben. Gefragt sind sichere und nachhaltige Investments insbesondere in den Bereichen Wohnen, Büro und Logistik.

Büroimmobilienmarkt

CBRE zufolge bleiben Büroimmobilien, insbesondere Core- und Core-plus Objekte, das Schwerpunktsegment für institutionelle Investoren im Gewerbeimmobilienmarkt. In dem Maße, wie die Unternehmen unter anderem durch hybride Arbeitsplatzmodelle und flexible Arbeitszeitlösungen ihre Mitarbeiter in die Büros zurückholen, werden sich auch die Büromärkte erholen. Für Topflächen wird wegen des begrenzten Angebots mittelfristig mit höheren Wachstumsraten bei den Spitzenmieten gerechnet.

In Erwartung positiver Nachholeffekte rechnet CBRE im Jahr 2022 mit einer kräftigen Erholung des Bürovermietungsmarktes sowie steigender Flächennachfrage. Zwar bestehen Unsicherheiten hinsichtlich neuer Varianten des Coronavirus, doch haben sich viele Unternehmen organisatorisch und technisch so aufgestellt, dass sie auf geänderte Anforderungen flexibel reagieren können. Das physische Büro wird trotz der stark gestiegenen Bedeutung von Homeoffice und Remote Working seine Berechtigung im künftigen Arbeitsalltag haben. Für die Top-Lagen ist CBRE optimistisch, dass das Mietniveau tendenziell weiter steigen wird. Der Hauptgrund ist das geringe Flächenangebot. In den Central Business Districts der Bürometropolen beträgt die Leerstandsquote teilweise unter 2%.

Angesichts kaum vorhandener Angebotsreserven im Bestand sind neue Nutzer auf den Neubau angewiesen. Auch die neuen, flexibleren Arbeitsplatzmodelle brauchen mitunter andere, moderne und effiziente Flächen. Deshalb kalkulieren die Projektentwickler für die nächsten Jahre mit einem hohen Bedarf an Büroflächen. CBRE rechnet mit rund 7,0 Mio. qm Neubau- bzw. kernsanierten Flächen, die bis Ende 2024 an den Markt kommen. Davon sind derzeit bereits 40% vorvermietet oder von Eigennutzern absorbiert. Allein 2022 kommen voraussichtlich 2,0 Mio. qm neu auf den Markt, die zu 56% vorvermietet sind.

Einzelhandelsimmobilienmarkt

Ebenfalls weiter im Fokus der Investoren stehen Einzelhandelsimmobilien mit Schwerpunkt Lebensmittel. Aber auch bei innerstädtischen Geschäftshäusern in Toplage sind die Renditen bereits wieder rückläufig. Für die zweite Jahreshälfte 2022 erwartet CBRE auch bei Shopping-Centern sinkende Renditen.

Der Einzelhandelsmarkt insbesondere in den Segmenten Mode, Textilien, Schuhe und Elektrowaren stand schon vor der Pandemie unter Druck, maßgeblich durch den zunehmenden Online-Handel. Durch die Maßnahmen zur Eindämmung der Coronavirus-Pandemie hat sich diese Entwicklung beschleunigt. Gleichwohl gibt es aus Sicht von CBRE auch Entwicklungen, die sich positiv auf den stationären Einzelhandel in den Innenstädten auswirken können. So verharrt die Sparquote in Deutschland weiterhin auf hohem Niveau von rund 15%. Gleichzeitig erhöhte sich das Vermögen der Deutschen auf nunmehr fast 7,7 Bio. €. Durch staatliche Stützungsmaßnahmen wie zum Beispiel Überbrückungshilfen, Kurzarbeitergeld und den Wirtschaftsstabilisierungsfonds sank im Jahr 2021 die Zahl der Insolvenzen im Mode- und Textileinzelhandel gegenüber dem Vorjahr. Stabilisierend für die Flächenachfrage dürfte sich auch auswirken, dass der Bundesgerichtshof in einem Grundsatzurteil feststellte, dass Händler, die pandemiebedingt ihre Ladengeschäfte schließen mussten, Anspruch auf eine Anpassung der Miete haben können.

Während einige Segmente im Einzelhandel unter den Auswirkungen der Pandemie erheblich gelitten haben, war nach Erkenntnissen von CBRE das Premium- und Luxussegment weniger von einer Zurückhaltung der Kunden betroffen. In einigen Bereichen dieses Segments tendierten die Kunden sogar zur Anschaffung höherwertiger Produkte. In der Gastronomie etablieren sich neue Konzepte, die mit deutlich weniger Raum auskommen. Generell zeichnet sich im Einzelhandel immer deutlicher ab, dass Verkaufskonzepte, die einen Mix an Kanälen für den Kundenzugang anbieten, erfolgreich sind. Zum einen zeigte sich, dass bei Wiedereröffnung der stationären Ladengeschäfte der Online-Umsatz zurückging. Zum anderen stärkt die innerstädtische Filiale nachweislich das Brand Building und unterstützt dadurch den Online-Umsatz merklich.

Wohnimmobilienmarkt

Im Berichtsjahr war das Wohnsegment durch große Konsolidierungen geprägt. Eine vergleichbare Größenordnung ist im Jahr 2022 nicht zu erwarten. CBRE erwartet, dass aufgrund der stabilen Erträge die Nachfrage nach Wohnimmobilien im institutionellen Segment hoch bleiben wird. Für 2022 erwartet CBRE ein Transaktionsvolumen im institutionellen Wohnsektor von bis zu 30 Mrd. €. Angesichts des großen Nachfrageüberhangs dürften die Spitzenrenditen in den fünf größten Städten Deutschlands moderat sinken. Insgesamt wird sich die Renditekompression hin zur Zwei-Prozent-Marke fortsetzen.

Aus Anlegersicht attraktiv sind Neubauprojekte, bei denen sich institutionelle Anleger verstärkt in Form von Forward Deals oder laufenden Projektfinanzierungen engagieren. Auch internationale Investoren werden 2022 verstärkt in deutsche Wohnplattformen investieren, prognostiziert CBRE. Mit der Wiederaufnahme der Präsenzveranstaltungen an den Universitäten dürfte das seit 2021 wieder anziehende Interesse internationaler Investoren am Segment Mikrowohnen und Studentisches Wohnen in Deutschland zunehmen.

In den Ballungsräumen wird die Mietnachfrage aufgrund der hohen Zuzugsraten steigen. Um den Anstieg der Neuvertragsmieten zu bremsen, setzt die neue Bundesregierung vor allem auf die Ausweitung des Wohnraumangebots in den Metropolräumen. Dazu wurde im Koalitionsvertrag die Schaffung von jährlich 400.000 neuen Wohnungen, davon ein Viertel im sozialen Wohnungsbau, angekündigt. Zudem sollen die Kommunen dabei unterstützt werden, Potenzialflächen für den Wohnungsbau zu identifizieren. Gleichzeitig erhofft man sich von der Digitalisierung und der Stärkung des seriellen Bauens, dass Wohnraum günstiger als bislang geschaffen werden kann. Die nachhaltige Stadtentwicklung soll forciert werden. Zudem will die Regierung Wohnungsgesellschaften durch die Wiedereinführung der Gemeinnützigkeit, durch Investitionszulagen und die Erhöhung der linearen Abschreibung auf Wohnungsneubau auf 3% unterstützen. Darüber hinaus soll der bisherige Mieterschutz in Gebieten mit angespanntem Wohnungsmarkt durch die Verlängerung der Mietbremse bis zum Jahr 2029 gestärkt werden. CBRE erwartet, dass diese Maßnahmen dazu beitragen werden, das Zielvolumen von 400.000 Wohnungen jährlich zu erreichen.

4.3 AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

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

Die COVID-19-Pandemie bestimmt weiterhin die aktuelle Situation und das Geschäftsleben. Mit Blick auf den weiteren Jahresverlauf 2022 sieht die GATEWAY aber eine weitere Beruhigung von Pandemie bedingten negativen Effekten.

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.

Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind die zukünftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment Wohnimmobilienentwicklung. Aufgrund von geplanten weiteren Ankäufen wird das GDV im Vergleich zum Jahresende 2021 in einem niedrigen einstelligen Milliardenbereich wachsen. Unter Berücksichtigung erfolgter Zukäufe im Geschäftsjahr 2021 und weiterer geplanter Akquisitionen im laufenden Geschäftsjahr erwartet der Vorstand für das Geschäftsjahr 2022 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €.

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

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

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

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

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

6. RISIKOBERICHTERSTATTUNG IN BEZUG AUF DIE VERWENDUNG VON FINANZINSTRUMENTEN

GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

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

KAPITALMANAGEMENT

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

ZINSÄNDERUNGSRISIKO

Risiken aus Zinsänderungen existieren für 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

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

Aufgrund voraussichtlich dauerhafter Wertminderungen wurden im vorangegangenen Geschäftsjahr in Vorjahren entstandene sonstige finanzielle Vermögenswerte ausgebucht. Wir weisen auf Anhangangabe 3.6.

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

Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente

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

LIQUIDITÄTSRISIKO

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein angemessenes Konzept zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. 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 2021 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 2021 hielt die Gesellschaft keine eigenen Aktien.

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

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

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

Nach der jüngsten betreffenden Stimmrechtsmitteilung hält Herr Yannick Patrick Heller, Schweiz insgesamt 10,31% der Stimmrechte der Gesellschaft.

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

AKTIEN MIT SONDERRECHTEN, DIE KONTROLLBEFUGNISSE VERLEIHEN

Aktien mit Sonderrechten, die Kontrollbefugnisse verleihen, existieren nicht.

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

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

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

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

Satzungsänderungen erfolgen nach den §§119 Abs. 1 Nr. 6, 179, 133 AktG sowie §§12 Abs. 2 und 16 Abs. 4 der Satzung. Die Satzung stellt keine weiteren Erfordernisse für Satzungsänderungen auf. Die Beschlüsse der Hauptversammlung werden, soweit nicht zwingend gesetzliche Vorschriften entgegenstehen, mit einfacher Mehrheit der abgegebenen Stimmen und, sofern das Gesetz außer der Stimmenmehrheit eine Kapitalmehrheit vorschreibt, mit der einfachen Mehrheit des bei der Beschlussfassung vertretenen Grundkapitals gefasst. Der Aufsichtsrat ist zu Satzungsänderungen ermächtigt, die nur deren Fassung betreffen.

BEFUGNISSE DES 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/j). 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 Aktienausgabe sowie die weiteren Einzelheiten der Durchführung von Kapitalerhöhungen aus dem Genehmigten Kapital 2018/i festzulegen.

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

- aa) soweit dies zum Ausgleich von Spitzenbeträgen erforderlich ist;
- bb) wenn die Kapitalerhöhung gegen Bareinlagen erfolgt und der auf die neuen Aktien, für die das Bezugsrecht ausgeschlossen wird, insgesamt entfallende anteilige Betrag des Grundkapitals 10% weder des im Zeitpunkt des Wirksamwerdens noch des im Zeitpunkt der Ausübung dieser Ermächtigung vorhandenen Grundkapitals übersteigt und der Ausgabebetrag den Börsenpreis der bereits notierten Aktien gleicher Gattung und Ausstattung zum Zeitpunkt der endgültigen Festlegung des Ausgabebetrags nicht wesentlich im Sinne der §§203 Abs. 1 und 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG unterschreitet. Auf diese Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die während der Laufzeit dieser Ermächtigung in unmittelbarer, sinngemäßer oder entsprechender Anwendung von §186 Abs. 3 Satz 4 AktG unter Ausschluss des Bezugsrechts ausgegeben oder veräußert werden. Auf die Begrenzung auf 10% des Grundkapitals ist ferner derjenige anteilige Betrag des Grundkapitals anzurechnen, der auf Aktien entfällt, die zur Bedienung von Schuldverschreibungen mit Wandlungs- oder Optionsrechten bzw. zur Erfüllung von Wandlungs- oder Optionspflichten aus Wandel- und/oder Optionsschuldverschreibungen, welche während der Laufzeit dieser Ermächtigung unter Ausschluss des Bezugsrechts der Aktionäre gemäß §§221 Abs. 4 Satz 2, 186 Abs. 3 Satz 4 AktG begeben werden, auszugeben sind;
- cc) bei Kapitalerhöhungen gegen Sacheinlagen zur Gewährung von Aktien zum Zweck des Erwerbs von Immobilien, Immobilienportfolios, Unternehmen, Unternehmensteilen oder Beteiligungen an Unternehmen sowie zum Erwerb von sonstigen Vermögensgegenständen einschließlich Forderungen;
- dd) soweit dies erforderlich ist, um im Falle eines an alle Aktionäre gerichteten Angebots oder bei einer Kapitalerhöhung mit Bezugsrecht den Inhabern von Options- oder Wandelschuldverschreibungen der Gesellschaft oder einer Konzerngesellschaft in dem Umfang Aktien zu gewähren, in dem diese Inhaber nach Ausübung des Options- oder Wandlungsrechts oder der Erfüllung der entsprechenden Pflicht ein Bezugsrecht auf Aktien der Gesellschaft hätten.

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

Bedingtes Kapital

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

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

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



KONZERNABSCHLUSS DER GATEWAY REAL ESTATE AG

- 74 — Konzernbilanz
- 76 — Konzerngesamtergebnisrechnung
- 77 — Konzerneigenkapitalsveränderungsrechnung
- 78 — Konzernsegmentberichterstattung
- 80 — Konzernkapitalflussrechnung

- 82 — **KONZERNANHANG**
 - 82 — Berichtendes Unternehmen
 - 82 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
 - 100 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
 - 107 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
 - 108 — Segmentberichterstattung
 - 110 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
 - 131 — Sonstige Angaben

- 140 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 141 — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers

KONZERNABSCHLUSS FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

KONZERNBILANZ DER GATEWAY REAL ESTATE AG

ZUM 31. DEZEMBER 2021

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	16.118	40.429
Sachanlagen	6.2	753	3.501
Renditeimmobilien	6.3	286.460	184.920
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.4	11	7.130
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	247	0
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.6	24.541	8.817
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	2.374	2.562
Latente Ertragsteuerforderungen	6.13	12.202	10.285
		342.706	257.644
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.5	747.189	666.985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	6.6	418	1.431
Laufende Ertragsteuerforderungen	6.20	3.813	3.616
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.6	125.151	28.525
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.6	70.079	54.726
Liquide Mittel	6.7	16.457	50.549
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.8	43.800	54.150
		1.006.907	859.982
		1.349.613	1.117.626

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.9	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.9	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.9	605.879	557.411
Nicht beherrschende Anteile	6.9	7.273	4.776
		410.785	359.820
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	186.658	146.342
Latente Ertragsteuerschulden	6.13	53.552	47.836
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	1.130	3.009
		241.340	197.187
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.10	0	452
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.11	501.028	459.652
Laufende Ertragsteuerschulden	6.20	5.851	7.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.12	162.565	68.649
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	26.912	7.506
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.12	1.132	17.233
		697.488	560.619
		1.349.613	1.117.626

KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in Tsd. €	Anhang	2021			2020		
		Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	6.14	12.128	10.252	22.380	5.729	49.789	55.518
Bestandsveränderungen	6.15	66.765	6.824	73.589	129.137	15.789	144.926
Sonstige betriebliche Erträge	6.18	4.253	28.292	32.545	2.370	1.928	4.298
Gesamtleistung		83.146	45.368	128.514	137.236	67.506	204.742
Materialaufwand	6.16	-44.226	-12.563	-56.789	-125.232	-37.283	-162.515
Personalaufwand	6.17	-5.418	-1.677	-7.095	-3.908	-5.386	-9.294
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	6.3/6.8	67.688	0	67.688	129.109	0	129.109
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	6.1/2	-826	-35	-861	-300	-555	-855
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.18	-9.505	-16.673	-26.178	-17.050	-5.457	-22.507
Betriebsergebnis		90.859	14.420	105.279	119.855	18.825	138.680
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.19	0	0	0	-63	3.832	3.769
Zinserträge	6.19	6.933	-105	6.828	1.269	1.393	2.662
Zinsaufwendungen	6.19	-38.187	-3.856	-42.043	-11.696	-16.391	-28.087
Übriges Finanzergebnis	6.19	92	0	92	-347	0	-347
Finanzergebnis		-31.162	-3.961	-35.123	-10.837	-11.166	-22.003
Ergebnis vor Ertragsteuern		59.697	10.459	70.156	109.018	7.659	116.677
Ertragsteuern	6.20	-15.361	-94	-15.455	-25.923	-977	-26.900
Konzernergebnis		44.336	10.365	54.701	83.095	6.682	89.777
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
Konzerngesamtergebnis		44.336	10.365	54.701	83.095	6.682	89.777
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	7.1	40.438	10.476	50.914	83.792	6.543	90.335
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		3.898	-111	3.787	-697	139	-558
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	7.1	0,22	0,05	0,27	0,44	0,04	0,48
Ergebnis je Aktie (verwässert)		0,22	0,05	0,27	0,44	0,04	0,48

KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis				
Stand 01.01.2020		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	
Dividendenausüttung	6.9	0	0	-56.029	-56.029	0	-56.029	
Entnahme 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	
Gewinn/Verlust	7.1	0	0	50.914	50.914	3.787	54.701	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsbesitzes	6.9	0	0	-2.446	-2.446	-1.290	-3.736	
Stand 31.12.2021		186.764	-389.131	605.879	403.512	7.273	410.785	

KONZERNSEGMENTBERICHTERSTATTUNG DER GATEWAY DER REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in Tsd. €	2021				
	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohnimmobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	9.422	37	2.669	0	12.128
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	715	0	0	-715	0
Umsatzerlöse	10.137	37	2.669	-715	12.128
Gesamtleistung	12.121	35.603	43.737	-8.315	83.146
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	63.354	8.777	26.374	-7.646	90.859
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	67.688	0	0	0	67.688
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-826	0	0	0	-826
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	0	0	0	0
EBIT adj.	63.354	8.777	26.374	-7.646	90.859
Zinserträge	15.231	18	1.580	-9.896	6.933
Zinsaufwendungen	-11.776	-8.440	-26.988	9.017	-38.187
Ertragsteuern	-15.812	-615	-1.516	2.582	-15.361
Segmentvermögen	703.083	179.000	683.906	-216.376	1.349.613
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	11	0	0	0	11
Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten	102.025	0	0	0	102.025
Segmentsschulden	359.183	177.995	609.561	-207.911	938.828

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften veräußert und in diesem Zuge zum Stichtag als aufgebener Geschäftsbereich behandelt. Da weder IFRS 8 noch IFRS 5 Regelungen bzgl. der Behandlung von aufgegebenen Geschäftsbereichen umfassen, wurden diese in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt. Die in der Konzernspalte in Verbindung mit der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Werte je Positionen entsprechen daher den in der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Werten entfallend auf die fortgeführten Geschäftsbereiche.

	2020				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilienent- wicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	5.615	109	5	0	5.729
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	596	0	0	-596	0
Umsatzerlöse	6.211	109	5	-596	5.729
Gesamtleistung	47.628	39.628	54.393	-4.413	137.236
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	121.706	7.740	-5.757	-3.834	119.855
darin enthalten:					
Wertveränderung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	129.109	0	0	0	129.109
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-300	0	0	0	-300
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	-63	0	0	0	-63
EBIT adj.	121.643	7.740	-5.757	-3.834	119.792
Zinserträge	9.638	21	307	-8.697	1.269
Zinsaufwendungen	-7.117	-6.437	-2.859	4.717	-11.696
Ertragsteuern	-26.808	-447	110	1.222	-25.923
Segmentvermögen	554.788	662.988	172.913	-273.063	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

Entsprechend dem Hinweis zur Segmentberichterstattung für das Geschäftsjahr 2021 wurden auch die auf die Gesamtergebnisrechnung bezogenen Werte des Geschäftsjahres 2020 auf die dem fortgeführten Bereich zuzuordnenden Anteil angepasst, sodass auch hier die Spalte „Konzern“ der Spalte der fortgeführten Geschäftsbereiche laut Gesamtergebnisrechnung entspricht. Analog den Regelungen des IFRS 5 in Bezug auf die Darstellung des aufgegebenen Geschäftsbereichs in der Bilanz wurden die bilanzbezogenen Positionen des Vorjahres nicht angepasst.

KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG DER GATEWAY REAL ESTATE AG

VOM 01. JANUAR BIS 31. DEZEMBER 2021

in Tsd. €	Anhang	2021	2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		54.701	89.777
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	6.1	81	66
Abschreibungen auf Sachanlagen	6.2	780	789
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.3	-62.407	-114.836
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	6.8	-5.281	-14.273
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	6.19	0	-3.769
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften		1.120	5.471
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		0	1.190
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.6	-66	314
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		8.267	12.113
Übriges Finanzergebnis		0	347
Steueraufwendungen		15.455	26.901
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		-4	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		-27.954	-350
Netto-Finanzierungsaufwendungen		35.213	25.429
Veränderungen bei:			
Vorräte		-102.517	-148.024
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-1.928	77
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		-2.372	38.311
Nicht finanzielle Vermögenswerte		-16.174	-7.141
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		14.467	6.449
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		-6.675	12.183
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		0	-1.498
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		17.892	3.917
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten und Schulden		4.250	0
Gezahlte Zinsen		-16.927	-20.825
Erhaltene Ertragsteuern		138	1.073
Gezahlte Ertragsteuern		-1.249	-4.955
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-91.190	-91.264
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		0	15.050
Erhaltene Zinsen		0	410
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-10.534	0
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-145	-604
Erwerb von Sachanlagen		-186	-108
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		-29.491	-15.050
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		2.487	0
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		106.410	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)		-119	-1.127
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		68.422	-1.429
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	2.21	76.697	116.910
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-431	-647
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	2.21	0	-845
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten		0	-551
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0	-56.029
Sonstige Eigenkapitalmaßnahmen		-1.500	0
Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen	2.21	0	26.190
Rückzahlungen von Darlehen	2.21	-86.090	-157.977
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		-11.324	-72.949
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		-34.092	-165.642
Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds		0	146
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar		50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende		16.457	50.549



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 Geschäfts- und Wohnimmobilien für den eigenen Bestand (build-to-hold) spezialisiert.

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 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 28. März 2022 vom Vorstand der Gesellschaft aufgestellt und, vorbehaltlich der Billigung durch den Aufsichtsrat, am 29. März 2022 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 2021 wurde nach den zum 31. Dezember 2021 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 ERSTMALS ANZUWENDEDE NEUE STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÜBERARBEITUNGEN

—

Standard	Inhalt
Änderungen zu IFRS 4	„Versicherungsverträge“: Aufschieben von IFRS 9
Änderungen zu IFRS 7	„Finanzinstrumente – Angaben“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2
Änderungen zu IFRS 9	„Finanzinstrumente“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2
Änderungen zu IFRS 4	„Versicherungsverträge“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2
Änderungen zu IFRS 16	„Leasingverhältnisse“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2
Änderungen zu IAS 39	„Finanzinstrumente: Ansatz- und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2
Änderungen zu IFRS 16	COVID-19 bedingte Mietkonzession ab dem 30. Juni 2021

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

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

Das International Accounting Standard Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2021 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 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018–2020	01.01.2022
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Rückstellungen: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS-Leitliniendokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen zu IAS 8	Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	01.01.2023
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen zu IAS 12	Ertragssteuern: Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 10 und IAS 28	Veräußerung und Einbringung von Vermögenswerten zwischen einem Investor und einem assoziierten Unternehmen oder Joint Venture	Erstanwendungszeitpunkt auf unbestimmte Zeit verschoben

Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmals verpflichtend sind. Die Auswirkungen der bereits in EU-Recht aufgenommenen aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards sowie der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen werden derzeit noch geprüft. Bislang erwartet die Gesellschaft 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 2021 neben der Gateway Real Estate AG 80 (Vj. 62) Tochterunternehmen. Davon haben 76 (Vj. 56) Unternehmen ihren Sitz in Deutschland und 4 (Vj. 6) im Ausland.

Zum 31. Dezember 2021 war noch ein assoziiertes Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Im Vorjahr waren hingegen noch sieben Gemeinschaftsunternehmen und zwei assoziierte Unternehmen nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Durch den Verkauf der Anteile der Development Partner AG, Düsseldorf im ersten Quartal 2021 wurden die Gemeinschaftsunternehmen Projektentwicklung **Abraham-Lincoln-Straße** in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, Projektentwicklung am **Barmbeker Bahnhof** in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, Immobiliengesellschaft **Hutfiltern** in Braunschweig GmbH,

Düsseldorf und Projektentwicklung **Weender Straße** in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf sowie die als assoziiertes Unternehmen klassifizierte 20%ige Beteiligung an der Projektentwicklung Venloer Straße in Köln S.à r.l., Berlin entkonsolidiert.

Außerdem wurde im Geschäftsjahr das als Gemeinschaftsunternehmen klassifizierte Unternehmen GAMWAY Holding GmbH (i.L.) abschließend liquidiert. Die Gesellschaft ist am 01. April 2021 erloschen.

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 verweisen wir auf die Anhangangabe 7.7.

C. VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES Veräußerung des Geschäftsbereichs

„Gewerbeimmobilienentwicklung“

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung und der Konzentration auf das Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ wurde mit Wirkung zum 16. März 2021 der Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 vollzogen und sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf zu jeweils gleichen Teilen an die IMFARR Beteiligungs GmbH und die VN Beteiligungen Holding AG, Schweiz veräußert.

Entgegen der ursprünglichen Planung verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft. Die jeweiligen Gesellschaften werden demnach weiterhin unter dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ ausgewiesen und sämtliche Posten wurden wieder in die regulären Bilanzposten des fortgeführten Geschäftsbereiches eingegliedert.

Dies führte zur fast vollständigen Entkonsolidierung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Die aus dem Abgang und der Einstufung als aufgegebenen Geschäftsbereich nach IFRS 5 resultierenden bilanziellen Auswirkungen sind unter 2.23 dargestellt.

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, Schweiz für einen Kaufpreis in Höhe von 70 Mio. € erworben, welcher bis zum 31. Dezember 2022 gestundet ist (Verzinsung 4,25%). Des Weiteren wurden Zusatzkaufpreise vereinbart, die berechnet werden, sofern bestimmte Bauabschnitte der erworbenen Projekte mit einer im Vertrag definierten Gewinnmarge weiterveräußert werden. Die Zusatzkaufpreise belaufen sich insgesamt auf maximal 50 Mio. € zzgl. ggf. anfallender Verzinsung. 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) 1–8 jeweils mittlerweile GmbH & Co. KG 9–12 UG (haftungsbeschränkt), der Borussia Dresden Investment UG (haftungsbeschränkt) und der Borussia Dresden Einkaufs-GbR, sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals GERCHGROUP Köln DQ) 1–21 UG (haftungsbeschränkt), der Borussia Köln Deutz Quartiere Erschließungs UG (haftungsbeschränkt) und der Borussia Köln DQ Einkaufs-GbR und konsolidiert diese erstmals zum 18. Februar 2021.

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 erworben. Auf den Grundstücken sollen insbesondere Wohnungen entstehen, die anschließend weiterveräußert werden.

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 11,1 Mio. € und wurde durch Aufrechnung von Darlehensforderungen bezahlt.

Verkauf der Gateway Asset Management GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 30. Juni 2021 wurden 100% der Anteile an der Gateway Asset Management GmbH an das nahestehende Unternehmen Development Partner AG veräußert. Der vorläufige Kaufpreis beträgt zunächst 25 Tsd. € und wird auf Grundlage einer Schlussbilanz final abgerechnet.

Erwerb weiterer Anteile an der So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG für die Projektentwicklung SoHo Mannheim und Erhöhung der Anteile an der Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG

Für die bislang wegen Geringfügigkeit nicht als at Equity-Beteiligung bilanzierte Gesellschaft So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG wurden mit Anteilskaufvertrag vom 19. Mai 2021 weitere 40% der Anteile für einen Kaufpreis von 7,1 Mio. € erworben. Die Gesellschaft besitzt ein notariell beurkundeten aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag und wird im ersten Halbjahr erstmalig als vollkonsolidierte Tochtergesellschaft in den Konzern einbezogen.

Außerdem wurden die von der Gateway Residential GmbH gehaltenen Anteile an der Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG um weitere 10% auf nunmehr 100% aufgestockt. Der Kaufpreis für die restlichen Anteile betrug 1,5 Mio. € und wurde ergebnisneutral mit den abgehenden Minderheiten im Eigenkapital verrechnet.

Anwachsung der Gateway Zweite GmbH & Co. KG an die Gateway Real Estate AG

Durch die Austrittsvereinbarung vom 20. Dezember 2021 zwischen der Komplementärin Gateway Siebte GmbH und der Gateway Zweite GmbH & Co. KG ist die Gateway Zweite GmbH & Co. KG mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 auf ihre alleinige Kommanditistin, der Gateway Real Estate AG (GTY AG) nach §738 Abs. 1 BGB angewachsen. Das Vermögen und die Schulden der Gateway Zweite GmbH & Co. KG wachsen damit der Gateway Real Estate AG als einzig verbleibender Gesellschafterin im Wege der Gesamtrechtsnachfolge an. Die Gateway Zweite GmbH & Co. KG erlischt bei Anwachsung im Wege der Auflösung ohne Liquidation.

Ankauf wohnwirtschaftliche Projektgesellschaft in Hamburg

Mit Wirkung zum 20. Dezember 2021 wurden 100% der Anteile an einer wohnwirtschaftlichen Projektgesellschaft in Hamburg angekauft.

Ankauf der Gateway Neunzehnte GmbH und Gateway Zwanzigste GmbH

Mit Wirkung zum 02. Dezember 2021 wurden die beiden Gesellschaften Gateway Neunzehnte GmbH und Gateway Zwanzigste GmbH für einen jeweiligen Kaufpreis in Höhe von 27.800 € angekauft.

2.4 FUNKTIONALE WÄHRUNG

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

2.5 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

A. GESCHÄFTS- ODER FIRMIENWERT

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

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

B. SONSTIGE IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

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

2.6 SACHANLAGEN

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

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

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

wertes 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 4,35% (Vj. 4,09%) nach Steuern für die Gruppe von zges „Bestandsimmobilien“ und 5,30% (Vj. 4,77%) nach Steuern für die Gruppe von zges „Wohnimmobilienentwicklung“. Infolge der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurde der jeweilige Geschäfts- und Firmenwert entkonsolidiert. Im Vorjahr betragen die durchschnittlichen gewichteten Kapitalkosten nach Steuern für die Gruppe dieser zge 4,77%.

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 wird diese im Rahmen der Folgebewertung mit dem beizulegenden Zeitwert zum Zeitpunkt der Nutzungsänderung angesetzt. Zum Vorgehen bei der Bewertung von aus dem Vorratsvermögen umgegliederten Immobilien verweisen wir auf die Anhangangabe 6.3.

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

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

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

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 Finanzierungs-komponente werden beim erstmaligen Ansatz zum Transaktionspreis bewertet.

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

Die Folgebewertung von zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerten erfolgt unter Anwendung der Effektivzinsmethode. Die fortgeführten An-

schaffungskosten werden durch Wertminderungsaufwendungen gemindert. Zinserträge, Währungskursgewinne und -verluste sowie Wertminderungen werden ergebniswirksam erfasst. Die Zinserträge werden im Finanzergebnis ausgewiesen. Ein Gewinn oder Verlust aus der Ausbuchung wird im Betriebsergebnis erfasst. Eigenkapitalinvestments zu FVtPL werden zum beizulegenden Zeitwert folgebewertet. Dividenden werden als Ertrag im Gewinn oder Verlust erfasst.

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

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

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

2.10 WERTMINDERUNGEN VON NICHT DERIVATIVEN FINANZIELLEN VERMÖGENSWERTEN

Der Konzern beurteilt die Werthaltigkeit seiner zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte sowie Vertragsvermögenswerte auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-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 Zahlungsverpflich-

tungen in der Lage ist und keine Anzeichen darauf hindeuten, dass diese durch Änderungen der wirtschaftlichen und geschäftlichen Rahmenbedingungen langfristig und nachteilig verringert werden könnte. Entsprechend werden die Wertberichtigungen in Höhe des erwarteten Zwölf-Monats-Kreditverlusts bemessen.

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

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

Der Konzern nimmt grundsätzlich an, dass das Ausfallrisiko eines finanziellen Vermögenswertes signifikant angestiegen ist, wenn er mehr als 30 Tage überfällig ist.

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.

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

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

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

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

2.11 VORRÄTE

Die Vorräte des Konzerns bestehen im Wesentlichen aus Immobilien, die durch den Konzern selbst entwickelt und nach Fertigstellung veräußert werden sollen. Die Entwicklung von Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand stellt grundsätzlich einen Schwerpunkt der Geschäftstätigkeiten von GATEWAY dar. Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentrieren sich dabei die Entwicklungsaktivitäten auf ausgewählte Metropolregionen in Deutschland. Bei Entwicklungsprojekten beginnt der Entwicklungsprozess in der Regel mit dem Kauf der Immobilie und einer anschließenden Entmietungsphase, bevor die Bauphase beginnt.

Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ werden Wohngebäude und Quartiere in den Top-9-Städten in Deutschland (d.h. Berlin, Dresden, Köln, Frankfurt am Main und 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 insbesondere in Verbindung mit Forward Sales unsicher ist, ob diese schon in 2022 oder später vorgenommen 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 wurde das Entwicklungsprojekt der Gesellschaft Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG infolge der geänderten Nutzungsabsicht dem langfristigen Posten fertiggestellte Renditeimmobilien bzw. in Entwicklung befindliche Renditeimmobilien gemäß IAS 40.57 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 wird über die Laufzeit der Ausleihung unter Anwendung der Effektivzinsmethode in der Gesamtergebnisrechnung erfasst.

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

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 in Verbindung mit Mindestverzinsungen. Liegt ein abspaltungspflichtiges eingebettetes Derivat vor, so erfolgt im Zugangszeitpunkt eine ergebnisneutrale Abspaltung der eingebetteten Kündigungsrechte aus der Basisschuldkomponente und zeitgleich ein Ansatz als derivativer Vermögenswert oder derivative Verbindlichkeit. Die vom Basisvertrag separierten, derivativen Finanzinstrumente sind der Kategorie FVtPL zuzuordnen und 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 Differenz 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 Bauzeitins 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 31.214 Tsd. € (Vj. 20.879 Tsd. €) per Bestandsveränderung aktiviert. Analog dem Vorjahr konnten die im abgelaufenen Geschäftsjahr angefallenen Fremdkapitalkosten der Herstellung direkt zugeordnet und aktiviert werden.

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

IFRS 15 definiert einen Vertrag als eine Vereinbarung zwischen zwei oder mehr Vertragsparteien, die rechtlich durchsetzbare Rechte und Pflichten begründet. Verträge können schriftlich, mündlich oder stillschweigend aufgrund der gewöhnlichen Geschäftspraxis eines Unternehmens geschlossen werden. Unter bestimmten Umständen sind Verträge zusammenzufassen. Im zweiten Schritt identifiziert der Konzern die einzelnen Leistungsverpflichtungen. Grundsätzlich stellt eine Zusage immer dann eine Leistungsverpflichtung dar, wenn das Gut oder die Dienstleistung unterscheidbar ist. Im dritten Schritt wird der Transaktionspreis bestimmt, der die Gegenleistung für die Übertragung der Güter oder Dienstleistungen darstellt. Der Transaktionspreis der analysierten Verträge kann variable Komponenten beinhalten. Dies betrifft einerseits vertraglich vereinbarte Kaufpreisminderungen bei Bauvorhaben wie 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. Die genannten Projektentwicklungen wurden infolge der Aufgabe der wesentlichen Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im ersten Quartal des Geschäftsjahres veräußert, sind aber noch anteilig in den Umsatzerlösen des aufgegebenen Geschäftsbereichs enthalten. 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 zeitraumbezogen 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 2021 anteilig die Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH, die Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH sowie die Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Office GmbH, die bis zu ihrer Entkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen wurden.

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 Netto-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 Effektivzinsatzes über die Restlaufzeit.

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

Gemäß IFRS 15 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 Beilegung der Verpflichtung zu zahlen sind.

LEISTUNGEN AUS ANLASS DER BEENDIGUNG DES ARBEITSVERHÄLTNISSSES

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

2.19 LEASINGVERHÄLTNISSE

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

a) Als Leasingnehmer

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

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

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

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 KAPITALFLUSSRECHNUNG

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

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

Die in der Überleitung vom Konzerngesamtergebnis zum Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit ausgewiesenen sonstigen zahlungsunwirksamen Aufwendungen und Erträge entstanden im Zusammenhang mit dem im Geschäftsjahr nicht vollzogenen Anteilsverkauf der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH). Die damit zusammenhängende noch nicht zahlungswirksame Vertragsstrafe in Höhe 16.000 Tsd. € ist in den Veränderungen der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten enthalten. Im Vorjahr waren Wertberichtigungen von sonstigen finanziellen Forderungen sowie die Auflösungen von Rückstellungen enthalten.

Zwischen den beiden Posten sonstige finanzielle Vermögenswerte und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten kam es im Geschäftsjahr zu einer nicht zahlungswirksamen Verrechnung in Höhe von 10.319 Tsd. €.

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. €	2021	2020
Bilanz zum 01. Januar	605.994	616.009
Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzverbindlichkeiten	76.697	143.100
Transaktionskosten	0	-845
Auszahlungen zur Tilgung von Finanzverbindlichkeiten	-86.090	-157.977
Gesamtveränderung des Cashflows aus Finanzierungstätigkeit	-9.393	-15.722
Veränderungen aus dem Erwerb oder Verlust von Tochterunternehmen, anderen Geschäftsbetrieben oder Nettovermögen, das keinen Geschäftsbetrieb darstellt	21.464	0
Umgliederung von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	53.881	0
Sonstige Änderungen		
Zinsaufwendungen	42.043	28.087
Gezahlte Zinsen	-16.927	-20.825
Sonstige Änderungen	-9.376	-1.555
Gesamte sonstige Änderungen	15.740	5.707
Bilanz zum 31. Dezember	687.686	605.994

2.22 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

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

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

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

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

2.23 AUFGEBEBENER GESCHÄFTSBEREICH

Ein aufgegebenener Geschäftsbereich ist ein Bestandteil des Konzerngeschäfts, dessen Geschäftsbereich und Cashflows vom restlichen Konzern klar abgegrenzt werden können und der

- einen gesonderten, wesentlichen Geschäftszweig oder geografischen Geschäftsbereich darstellt
- Teil eines einzelnen, abgestimmten Plans zur Veräußerung eines gesonderten, wesentlichen Geschäftszweigs oder geografischen Geschäftsbereichs ist oder
- ein Tochterunternehmen darstellt, das ausschließlich mit der Absicht einer Weiterveräußerung erworben wurde.

Eine Einstufung als aufgegebenener Geschäftsbereich geschieht bei Veräußerung oder sobald der Geschäftsbereich die Kriterien für eine Einstufung als zur Veräußerung gehalten erfüllt, wenn dies früher der Fall ist. Wir verweisen auf das Kapitel 2.22.

Wenn ein Geschäftsbereich als aufgegebenener Geschäftsbereich eingestuft wird, wird die Gesamtergebnisrechnung des Vergleichsjahres so angepasst, als ob der Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an aufgegeben worden wäre.

Entsprechend dem üblichen Vorgehen bei der Konsolidierung wurden die konzerninternen Erträge beim leistenden Geschäftsbereich und die gegenüberstehenden internen Aufwendungen bei dem erhaltenden Geschäftsbereich eliminiert und dem entsprechenden Geschäftsbereich zugeordnet.

Die Veräußerung der Aktien an der Development Partner AG inkl. deren Tochtergesellschaften erfüllte im Geschäftsjahr als wesentlicher, gesonderter Geschäftszweig die Kriterien von IFRS 5 als aufgegebenener Geschäftsbereich. Die Kriterien sind insbesondere durch den im Geschäftsjahr geplanten und vollzogenen Verkauf erfüllt.

Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142-146 PE GmbH) weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft. Die jeweiligen Gesellschaften werden demnach weiterhin unter dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ ausgewiesen und sämtliche Posten wurden wieder in die regulären Bilanzposten des fortgeführten Geschäftsbereiches eingegliedert.

Der Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ war im Vorjahr nicht als aufgegebenener Geschäftsbereich eingestuft. Gemäß IFRS 5 wurde für den nicht fortgeführten Geschäftsbereich die Darstellung für das Vorjahr angepasst und alle Aufwendungen und Erträge in separaten Spalten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

Veräußerte Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs

in Mio.€	
Immaterielle Vermögenswerte	24,3
Sachanlagen	2,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7,1
Latente Ertragsteuerforderungen	2,7
Vorräte	445,7
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9
Laufende Ertragsteuerforderungen	0,1
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte	28,9
Liquide Mittel	20,9
Vermögen der Veräußerungsgruppe zum Entkonsolidierungszeitpunkt	534,6
Sonstige Rückstellungen	0,4
Finanzverbindlichkeiten	281,8
Latente Ertragsteuerschulden	10,7
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Verbindlichkeiten	24,0
Laufende Ertragsteuerschulden	4,2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	12,5
Schulden der Veräußerungsgruppe zum Entkonsolidierungszeitpunkt	333,6
Reinvermögen zum Entkonsolidierungszeitpunkt	201,0

Mit Closing der Transaktion am 16. März 2021 sind die Vermögenswerte und Schulden des aufgegebenen Geschäftsbereichs abgegangen.

Ergebnis aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs:

Der Kaufpreis für die Aktien der Development Partner AG beträgt 101 Mio. €, abzüglich einer Kaufpreisminderung in Höhe von 6,3 Mio. €. Zudem verbleiben Forderungen im Konzern in Höhe von 134,4 Mio. €, welche im folgenden Jahr zurückgeführt werden müssen.

Aufgrund des Fehlens einer notwendigen Gesellschafterzustimmung verbleiben drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft. In diesem Zusammenhang fielen Vertragsstrafen in Höhe von 16,0 Mio. € an.

Aufgrund dieser Umstände, insbesondere dem nicht vollzogenen Verkauf und der Tatsache, dass die Veräußerung der drei Gesellschaften im Rahmen des Gesamtplans der Veräußerung für den gesamten Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ ursprünglich enthalten waren, ist davon auszugehen, dass das Kriterium einer „höchstwahrscheinlichen“ Veräußerung im Fall der drei Gesellschaften nicht vorliegt – und daher die Voraussetzungen zur Darstellung als aufgegebenen Geschäftsbereich nicht erfüllt sind. Die Klassifizierung der in den Gesellschaften enthaltenen Immobilien als Vorratsimmobilien ist davon allerdings nicht betroffen, sodass auch weiterhin ein Verkauf der Immobilien im Rahmen des normalen Geschäftsgangs erfolgen soll.

Käufer der Anteile 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. Siehe hierzu auch Kapitel 7.3.

Bislang sind dem Konzern im Geschäftsjahr liquide Mittel aus dieser Transaktion in Höhe von 127,9 Mio. € zugeflossen.

Aus dem Kaufpreis in Höhe von 94,7 Mio. € und den abgehenden Nettovermögenswerten zum 16. März 2021 in Höhe von 201,0 Mio. € (inkl. 24,0 Mio. € Goodwill) zuzüglich der im Konzern verbleibenden Forderungen von 134,4 Mio. €, ergibt sich ein Entkonsolidierungsgewinn (ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten in Höhe von 0,3 Mio. €) in Höhe von 28,1 Mio. €. Dieser Entkonsolidierungsgewinn ist lediglich den Anteilseignern der Gateway Real Estate AG zuzurechnen, da an den veräußernden Gesellschaften keine nicht beherrschenden Anteile bestehen, und wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen.

Die Veräußerung der Anteile an der Development Partner GmbH, Düsseldorf ist in Deutschland steuerfrei. Auf das positive Entkonsolidierungsergebnis entfällt für den Konzern daher keine Ertragssteuer.

Mittelab-/zufluss aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich:

in Tsd. €	01.01.– 31.12.2021	01.01.– 31.12.2020
Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-2.533	50.100
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-147	-366
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	-382	-47.857
Mittelabfluss aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich	-3.062	1.877

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken 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. €	2021	2020
Eigenkapital	410.785	359.820
Bilanzsumme	1.349.613	1.117.626
Eigenkapitalquote (in %)	30,4	32,2

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

					31.12.2021	
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	2.582	0	0	0	2.582	3
Summe	2.582	0	0	0	2.582	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	665	0	665	
Übrige Forderungen	0	0	5.526	0	5.526	2
Vertragsvermögenswerte	0	0	959	0	959	
Darlehen	0	0	140.555	0	140.555	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	67	0	67	
Liquide Mittel	0	0	16.457	0	16.457	
Summe	0	0	164.229	0	164.229	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.582	0	164.229	0	166.811	

FINANZIELLE SCHULDEN

					31.12.2021	
		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		742	0	742	3	
Summe		742	0	742		
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden						
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten		0	237.755	245.810	2	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen		0	98.889	98.889	2	
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt		0	72.669	71.341	1	
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten		0	166.976	170.280	2	
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten		0	185.266	190.620	2	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		0	98.741	98.741		
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		0	16.586	16.586		
Leasingverbindlichkeiten		0	616	n/a		
Vertragsverbindlichkeiten		0	53	53		
Summe		0	877.551	892.320		
Summe – Finanzielle Schulden		742	877.551*	893.062		

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 876.935 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	2.637	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	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	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

	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. €.

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 des Vorjahres 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. Eingangsparameter 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.

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

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern 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 2020	2.002	2.996
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	433	-359
Zugänge	0	0
Stand zum 31. Dezember 2020	2.435	2.637
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	-5
Zugänge	0	0
Abgänge Konsolidierungskreis	-2.435	-50
Stand zum 31. Dezember 2021	0	2.582

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)	-457	529
Stand zum 31. Dezember 2021		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	0	0

3.4 NETTOGEWINNE UND -VERLUSTE AUS FINANZINSTRUMENTEN

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

NETTOERGEBNIS

					2021
in Tsd. €	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte – FVtOCI	Finanzielle Vermögenswerte – AmC	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC	Summe
Zinserträge	0	0	6.828	0	6.828
Zinsaufwendungen und übriges Finanzergebnis	92	0	0	-42.043	-41.951
Wertminderungen und Ausbuchungen (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	0	-74	0	-74
Nettoergebnis	92	0	6.754	-42.043	-35.197

					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 (im sonstigen betrieblichen Aufwand)	0	0	-10.523	0	-10.523
Nettoergebnis	-273	0	-7.861	-28.161	-36.295

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 219.063 Tsd. € (Vj. 202.074 Tsd. €) hätten sich bei einer hypothetischen Erhöhung bzw. Senkung des Marktzinsniveaus um jeweils 50 Basispunkte folgende Auswirkungen auf das Ergebnis vor Steuern (EBT) ergeben, die ergebnisseitig das Finanzergebnis beeinflussen würden:

ERGEBNIS

in Tsd. €	Basispunkte	2021	2020
Verschiebung des Marktzinsniveaus	+50	0	-16
	-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 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 Handlungsaufzeichnungen, 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. €	31.12.2021	31.12.2020
Nicht überfällige Forderungen	257	43
Bis zu 30 Tage überfällige Forderungen	46	449
Bis zu 90 Tage überfällige Forderungen	14	251
Bis zu 180 Tage überfällige Forderungen	5	188
Bis zu 360 Tage überfällige Forderungen	261	41
Mehr als 360 Tage überfällige Forderungen	82	599
Summe	665	1.571
Wertminderung	0	-140
Nettobuchwert	665	1.431

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. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie gab es allerdings bei der muc Airport Living GmbH eine Stundungsvereinbarung betreffend Pachtzahlungen in Höhe von 247 Tsd. € für den Zeitraum von Juli 2020 bis April 2021. Diese Zahlungen erfolgen seit Mai 2021 zu gleichen Raten über die verbleibende Pachtlaufzeit.

Die überfälligen Forderungen resultieren zum größten Teil aus Mietforderungen. Auf Basis gegenwärtiger Informationen ist von der Einbringlichkeit dieser Forderung auszugehen.

Der Eröffnungsbilanzwert der Wertberichtigungen für Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zum 01. Januar 2021 wird wie folgt auf den Schlussbilanzwert der Wertberichtigung übergeleitet:

WERTMINDERUNGEN AUS FORDERUNGEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN*

in Tsd. €	2021	2020
01. Januar	140	383
Im Gewinn und Verlust des Geschäftsjahres erfasste Erhöhung der Wertberichtigung für Kreditverluste	0	0
Im Geschäftsjahr als uneinbringlich abgeschriebene Beträge	0	0
Im Rahmen der Entkonsolidierung abgegangene Beträge	-140	0
Nicht in Anspruch genommene, aufgelöste Beträge	0	-243
31. Dezember	0	140

*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 74 Tsd. € (Vj. 10.233 Tsd. €) ausgebucht.

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

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

in Tsd. €	2021				
	Innerhalb von 12 Monaten	Innerhalb von 12 bis 24 Monaten	Innerhalb von 24 bis 60 Monaten	Nach mehr als 60 Monaten	Gesamt
Finanzverbindlichkeiten	-528.501	-53.181	-144.899	-2.920	-729.501
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	-162.565	0	0	0	-162.565
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-26.579	-847	0	0	-27.426
Leasingverbindlichkeiten	-348	-148	-144	0	-640
Gesamt	-717.993	-54.176	-145.043	-2.920	-920.132

in Tsd. €	2020				
	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

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 137.589 Tsd. € (Vj. 216.468 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:

in Tsd. €	2021	2020
VERMÖGENSWERTE		
Kurzfristig		
Zur Veräußerung bestimmte Renditeimmobilien	45.200	38.400
Vorräte	654.632	604.005
Liquide Mittel	2.514	13.712
Summe der als Sicherheit übertragenen kurzfristigen Vermögenswerte	702.346	656.117
Langfristig		
Sachanlagen	386	800
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	286.460	184.920
Summe der als Sicherheit übertragenen langfristigen Vermögenswerte	286.846	185.720
Summe der als Sicherheit übertragenen Vermögenswerte	989.192	841.837

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

- Storkower Straße 142–146 PE GmbH (zu 100%)
- Revaler Straße 32 PE GmbH (zu 100%)
- Borussia Dresden QaB 1–12 (zu 100%)
- Borussia Köln-Deutz 1–21 (zu 100%)
- Projektgesellschaften SoHo Mannheim (S1–12) (zu 100%)

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 Renditeimmobilien haben. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien betragen zum Stichtag 286.460 Tsd. € (Vj. 184.920 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. Zum Stichtag sind keine sonstigen Rückstellungen bilanziert (Vj. 452 Tsd.). Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes 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.

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.

Um sich zukünftig vermehrt auf die Entwicklung von Wohnimmobilien zu konzentrieren, um diese langfristig zu halten, zu bewirtschaften oder zu veräußern, hat der Vorstand im Oktober letzten Jahres nach Beratung mit dem Aufsichtsrat die Erweiterung der Unternehmensstrategie beschlossen und die Geschäftsbereiche neu ausgerichtet.

Bereits zu Beginn des Geschäftsjahres 2021 gab GATEWAY bekannt, einen Verkaufsvertrag über den Verkauf der Anteile an der Development Partner AG inkl. deren Tochterunternehmen sowie an den drei Projektentwicklungsgesellschaften in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) unterzeichnet zu haben. Demzufolge wurden diese Gesellschaften in der Halbjahresfinanzberichterstattung als aufgegeben klassifiziert. Damit wurde entsprechend der damaligen Kenntnisse das gesamte Segment Gewerbeimmobilienentwicklung sowie die bisher dem Segment Wohnimmobilienentwicklung zugeordnete Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH aufgegeben. Aufgrund einer laut Satzung erforderlichen Zustimmung des Minderheitsgesellschafters, welche jedoch nicht erteilt wurde, verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und sollen über den Zeitablauf verkauft werden. Die jeweiligen Gesellschaften werden demnach weiterhin unter dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ ausgewiesen und es wurden im Vergleich zu der Darstellung in der Halbjahresfinanzberichterstattung wieder sämtliche Posten in die regulären Bilanzposten der fortgeführten Geschäftsbereiche eingegliedert.

Unter dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ wurden im ersten Halbjahr bereits vier Entwicklungsprojekte in Köln, Dresden, Hamburg und Chemnitz erworben, wodurch sich auch im Wesentlichen der Anstieg des Segmentvermögens auf 683,906 Tsd. € und der Segmentschulden auf 609,561 Tsd. € erklären lässt.

Für die Vorperiode wurden die Segmentangaben vergleichbar dargestellt.

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.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. Aufgrund des Verkaufs der Anteile an der Development Partner AG konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment geografisch nur mehr auf den Standort Berlin. Mit dem geplanten Verkauf der als Vorräte klassifizierten Immobilien sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

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 77,7% aus dem Segment „Bestandsimmobilien“ und zu 22,0% aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment „Bestandsimmobilien“ betreffen hauptsächlich die Mieterlöse sowie Erlöse aus Betriebskosten aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien. Im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ entfallen rund 2,4 Mio. € der Umsatzerlöse mit Dritten auf den Weiterverkauf von Immobilien der skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.).

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

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis der fortgeführten Geschäftsbereiche laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, wurden im Vorjahr entsprechend ihrer Geschäftstätigkeit in das jeweilige Segment eingeordnet. Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden entsprechend den dazugehörigen Verbindlichkeiten bzw. Vermögenswerten zugeordnet.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten. Dabei werden die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen separat ausgewiesen. Die Segmentinvestitionen (Zugänge zu langfristigen Vermögenswerten) zeigen alle Investitionen in langfristige Vermögenswerte sowie die Zugänge aus den Fair-Value-Anpassungen der Renditeimmobilien (wir verweisen auf das Kapitel 6.3).

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 01.01.2020	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
Zugänge	0	3	0	3
Abgänge	0	15	0	15
Abgänge aus Konsolidie- rungskreisänderungen	23.968	171	148	24.287
Stand 31.12.2021	15.913	186	120	16.219

ABSCHREIBUNGEN

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2020	0	23	0	23
Zugänge	0	43	23	66
Abgänge	0	0	0	0
Stand 31.12.2020	0	66	23	89
Zugänge	0	57	24	81
Abgänge	0	0	0	0
Abgänge aus Konsolidie- rungskreisänderungen	0	66	3	69
Stand 31.12.2021	0	57	44	101

BUCHWERTE

in Tsd. €	Geschäfts- oder Firmenwert	Sonstiges immaterielles Vermögen	Selbstentwickeltes sonstiges immaterielles Vermögen	Summe
Stand 01.01.2020	39.881	10	0	39.891
Stand 31.12.2020	39.881	303	245	40.429
Stand 31.12.2021	15.913	129	76	16.118

Im Zuge der Veräußerung der Development Partner AG inkl. deren Tochtergesellschaften, welche dem wesentlichen Teil des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechen (wir verweisen auf Kapitel 5.), sowie basierend auf dem Bestreben auch die in diesem Segment noch verbliebenen Projekte zu veräußern, wurde der hierauf entfallende Goodwill in Höhe von 23.968 Tsd. € entkonsolidiert. Schließlich profitiert der Konzern folglich nicht mehr von den Synergieeffekten in Verbindung mit der Entwicklung von Gewerbeimmobilien. Der aus dem 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb entstandene und verbliebene Goodwill teilt sich unverändert wie folgt auf:

- 6.124 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von zges „Bestandsimmobilien“;
- 9.789 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von zges „Wohnimmobilienentwicklung“.

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

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

Die auf Grundlage des Nutzungswertes der Gruppen von zges durchgeführte Werthaltigkeitsprüfung zeigte auf, dass 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	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2020	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
Zugänge	0	0	342	140	482
Abgänge	0	0	414	26	440
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	359	2.245	876	3.480
Stand 31.12.2021	28	16	1.378	375	1.797

ABSCHREIBUNGEN UND WERTMINDERUNGEN

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2020	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
Zugänge	0	16	665	98	779
Abgänge	0	0	20	8	28
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	0	120	642	679	1.441
Stand 31.12.2021	13	9	812	210	1.044

BUCHWERTE

in Tsd. €	Betriebsvorrichtungen	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstücke und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Summe
Stand 01.01.2020	15	169	1.920	414	2.518
Stand 31.12.2020	15	263	2.885	338	3.501
Stand 31.12.2021	15	7	566	165	753

Die Zugänge bei den Sachanlagen in der Berichtsperiode 2021 resultieren im Wesentlichen aus der Erfassung der Nutzungsrechte aus den neu abgeschlossenen Mietverträgen für Gebäude sowie Verträge über IT-Ausstattung.

Die Abgänge bei den Sachanlagen in der Berichtsperiode 2021 gehen im Wesentlichen auf eine nach der Veräußerung von einem Tochterunternehmen nicht mehr als eigengenutzt einzustufende Bürofläche zurück.

Im Sachanlagevermögen befinden sich zum 31. Dezember 2021 Nutzungsrechte in Höhe von 193 Tsd. € (Vj. 2.398 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 69.088 Tsd. € (Vj. 129.109 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 62.407 Tsd. € (Vj. 114.836 Tsd. €) auf die Renditeimmobilien. Diese entfielen vollständig 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 6.681 Tsd. € (Vj. 14.273 Tsd. €). Wir verweisen auf Anhangangabe 6.8.

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar.

—	
in Tsd. €	
Stand 01.01.2020	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
Umgliederung von Vorräten in IAS 40	30.476
Nachträgliche Herstellungskosten	8.657
Marktwertänderung	62.407
Stand 31.12.2021	286.460

Von den Renditeimmobilien sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 286.460 Tsd. € (Vj. 184.920 Tsd. €) mit Grundpfandrechten besichert.

Der zweite von insgesamt drei Bauabschnitten des Projekts „Quartiere am Blüherpark“ wurde mit dem Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 ursprünglich mit dem Ziel angekauft, das darauf bestehende Bestandsgebäude abzureißen und diesen Bauabschnitt sodann mit neuen Wohngebäuden bebaut an institutionelle Investoren zu veräußern. Aufgrund der besonderen Bedeutung für das Gesamtprojekt und dem Vorteil langfristiger und stabiler Cashflows, hat sich der Vorstand dazu entschieden, die Immobilie zu revitalisieren und als Bestandsimmobilie langfristig zu Wertsteigerungszwecken zu halten sowie um zukünftige Mieteinnahmen zu erzielen. Hierzu finden bereits erste Gespräche mit potenziellen Mietern statt. Außerdem wurde bereits mit konkreten Planungsmaßnahmen für diesen Bauabschnitt begonnen, sodass von einer Nutzungsänderung gemäß IAS 40.57 auszugehen ist.

Entsprechend wurde der zweite Bauabschnitt des Projekts „Quartiere am Blüherpark“ in den Bestand überführt und gemäß IAS 40 ergebniswirksam zum Fair Value bewertet.

Außerdem betreffen die Zugänge die Immobilie der Duisburg ekz 20 Objekt GmbH, die aufgrund des weiteren Anteilerwerbs nun im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen wird (vergleiche hierzu Kapitel 2.3. c.). Aufgrund der Absicht, diese langfristig zu halten um Mieterträge zu erzielen, wurde diese als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilie nach IAS 40 klassifiziert und zum Fair Value bewertet.

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

—		
in Tsd. €	2021	2020
Mieterlöse	4.956	2.854
Erlöse aus Betriebskosten	2.904	693
Erlöse aus Weiterbelastung, Baukostenzuschüsse und Property Management	106	0
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-3.836	-1.910
	4.130	1.637
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	4.130	1.637
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	0

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

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes der Renditeimmobilien erfolgt, entsprechend den International Valuation Standards, 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:

Immobilie	2021					
	Blüherpark BA2 Dresden		August Bebel Platz 20 Duisburg	Lilienthalstr. 5-9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn	Berliner Allee 53-65 Augsburg
Typus	Sanierung Büro	Parken	Bestand Einkaufszentrum	Bestand Hotel	Bestand Büro	Entwicklung Gewerbe/ Wohnen
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	37.025	5.028	11.423	8.279	8.005	144.104
Leerstandsfläche in qm	73	5.028	489	0	2.428	144.104
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	0,2	100,0	4,3	0,0	30,3	100,0
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	6.664	k.A.	859	1.291	938	26.424
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	15,0	k.A.	6,27	12,99	9,76	13,68
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.076	k.A.	830	1.291	649	k.A.
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	2,43	k.A.	6,33	12,99	9,69	k.A.
Fair Value in Tsd. €	69.500	6.300	10.600	23.700	10.800	166.100
Fair Value pro qm Mietfläche in €	1.877	1.253	928	2.863	1.349	k.A.
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	3.326	1.253	1.024	3.174	2.077	1.379
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	10,4	k.A.	12,3	18,4	11,5	k.A.
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	64,5	k.A.	12,8	18,4	16,6	k.A.
Bewertungsparameter:						
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	8,50	k.A.	5,50	7,00	8,42	7,01
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	2,0	k.A.	1,0	1,5	0,0	1,5
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	7,2	k.A.	11,4	7,1	7,7	6,3
Diskontierungszinssatz in %	4,10	k.A.	6,25	6,10	6,75	k.A.
Kapitalisierungszinssatz in %	3,60	k.A.	5,75	5,10	6,25	2,7
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren	27,8	k.A.	17,4	19,6	16,0	28,8
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,75	k.A.	7,75	4,75	7,25	3,65
Grundstücksfläche in qm	20.897	6.285	10.356	7.466	5.199	120.472
Netto-Verkaufserlös (Net Sales Value Exit) in Tsd. €	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	k.A.	760.755
Herstellungskosten in Tsd. €	116.317		k.A.	k.A.	k.A.	525.082

2020

Immobilie Typus	Lilienthalstr. 5–9 Hallbergmoos	Rudolf-Diesel- Straße 5, 7 Eschborn	Berliner Allee 53–65 Augsburg Entwicklung	
	Bestand Hotel	Bestand Büro	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

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 Vergleichsverfahren (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. €	2021	2020
Büro	10,8*	10,8
Einkaufszentrum	10,6	0,0
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	166,1	151,5
Sanierung Büro	75,8	0,0
Hotel	23,7	23,7
Summe	287,0	186,0

*Für die teilweise eigengenutzte Bestandsimmobilie des Bereichs Büro weicht der verbuchte Fair Value in Höhe von 540 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

	31.12.2021					
	Baukosten exkl. Baunebenkosten		Diskontierungssatz/ Kapitalisierungszinssatz (für Wohnen/Gewerbe)		Marktmiete	
in Mio. €	5,0 %	-5,0 %	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro	n/a	n/a	0,5	-0,5	0,5	-0,6
Einkaufszentrum	n/a	n/a	0,6	-0,5	0,5	-0,6
Entwicklung Wohnen/Gewerbe	-17,1	17,1	37,6	-34,0	29,3	-29,3
Sanierung Büro	n/a	n/a	12,8	-11,2	8,4	-8,5
Hotel	n/a	n/a	1,2	-1,1	0,7	-0,8
Summe	-17,1	17,1	52,7	-47,3	39,4	-39,8

	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

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	31.12.2021	31.12.2020
Anteile an assoziierten Unternehmen	(A)	11	1.064
Anteile an Gemeinschaftsunternehmen	(B)	0	6.066
Stand zum 31. Dezember		11	7.130

A. ASSOZIIERTE UNTERNEHMEN

Die 20%ige Beteiligung an der Projektentwicklung **Venloer Straße** in Köln S.à r.l., Berlin wurde im Zuge der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ mit Wirkung zum 16. März 2021 an die Käufer der Aktien der Development Partner AG, Düsseldorf übertragen und im ersten Quartal 2021 entkonsolidiert.

Darüber hinaus hat die ebenfalls am 16. März 2021 veräußerte und entkonsolidierte Projektentwicklung Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf, eine 100%ige Tochtergesellschaft der Development Partner AG, Düsseldorf, am 15. März 2021 eine Ausschüttung von 1,1 Mio. € (Vj. 3,6 Mio. €) erhalten.

Der Konzern hat in der Vergangenheit auch den Anteil an dem Anteil an einem für sich genommen nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen gehalten. Die nachfolgende Tabelle gliedert in aggregierter Form den Buchwert und Anteil am Gewinn dieses Unternehmens auf.

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
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 dem auf der Grundlage der Equity-Methode einbezogenen assoziierten Unternehmen.

B. GEMEINSCHAFTSUNTERNEHMEN

Die im Vorjahr als Gemeinschaftsunternehmen bilanzierten Beteiligungen an den Gesellschaften Projektentwicklung **Abraham-Lincoln-Straße** in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, Projektentwicklung am **Barmbeker Bahnhof** in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG, Düsseldorf, Immobiliengesellschaft **Hutfiltern** in Braunschweig GmbH, Düsseldorf und Projektentwicklung **Weender Straße** in Göttingen GmbH & Co. KG, Düsseldorf wurden im Zuge der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmo-

bilienentwicklung“ mit Wirkung zum 16. März 2021 an die Käufer der Aktien der Development Partner AG, Düsseldorf übertragen und im ersten Quartal 2021 entkonsolidiert.

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

	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

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 31.110 Tsd. € (Vj. 19.645 Tsd. €) als Herstellungskosten in den Vorräten aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum Stichtag 31. Dezember 2021 insgesamt 747.189 Tsd. € (Vj. 666.985 Tsd. €). Die Vorratsimmobilien bestehen im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere, Köln (360.836 Tsd. €), Projektentwicklung Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark, Dresden (87.072 Tsd. €), Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin (78.545 Tsd. €), Storkower Straße 142–146 PE GmbH, Berlin (70.965 Tsd. €), sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.), Bereldange, Luxemburg (54.730 Tsd. €).

Im Geschäftsjahr wurden im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ alle Gesellschaften dieses Segments, außer die Projektentwicklungen Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin, Storkower Straße 140 PE GmbH, Berlin und Storkower Straße 142–146 PE GmbH entkonsolidiert.

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 Gewerbepark Neufahrn

Im Wesentlichen betreffen die bilanziellen Auswirkungen den Abgang der Vorräte mit 445,7 Mio. €, die vorwiegend aus der Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH (93.849 Tsd. €), Immobilien-Gesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH (83.249 Tsd. €) und Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH (74.961 Tsd. €) resultieren.

Zugegangen sind die wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark, Borussia Köln Deutz Quartiere, die Projektentwicklung in Chemnitz der Gateway Achtzehnte GmbH sowie ein wohnwirtschaftliches Grundstück der Maize Zizania Property GmbH in Hamburg.

Bei dem zweiten von insgesamt drei Bauabschnitten der Projektentwicklung Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark hat sich der Vorstand aufgrund der besonderen Bedeutung für das Gesamtprojekt und des Vorteils langfristiger und stabiler Cashflows entschieden, die Immobilie nach erfolgter Revalorisierung langfristig zu halten.

In diesem Zusammenhang wurde aufgrund der im Geschäftsjahr eingetretenen Nutzungsänderung der zweite Bauabschnitt der Projektentwicklung Quartiere am Blüherpark mit einem Buchwert in Höhe von 13.303 Tsd. € gemäß IAS 40.57 in den Bestand überführt und gemäß IAS 40 erfolgswirksam zum Fair Value bewertet. Siehe dazu auch die Anhangangabe 6.3.

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere	360.836	0
Projektentwicklung Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark	87.072	0
Revaler Straße 32 PE GmbH	78.545	73.694
Storkower Straße 142–146 PE GmbH	70.965	47.991
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	54.730	56.073
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	35.329	33.475
Maize Zizania Property GmbH	35.151	0
Storkower 140 PE GmbH	18.874	16.981
Gateway Achtzehnte GmbH	5.687	0
Immobilien-Gesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	0	82.045
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	0	93.680
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	0	2.635
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	0	4.240
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	0	5.129
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin GmbH	0	61.355
Projektentwicklung Neufahrn	0	25.888
Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH	0	21.914
Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH	0	74.687
Projektentwicklung Campus Park München	0	67.166
Soho Mannheim	0	32
Summe	747.189	666.985

Von den Vorräten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 657.308 Tsd. € (Vj. 604.005 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 665 Tsd. € (Vj. 1.431 Tsd. €) resultieren im Wesentlichen aus den laufenden Mietforderungen. Im Vorjahr waren auch Forderungen aus Geschäftsbesorgungsverträgen gegenüber nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmen enthalten. Gesonderte Wertberichtigungskonten werden derzeit nicht geführt.

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

SONSTIGE VERMÖGENSWERTE		
in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Sonstige finanzielle Vermögenswerte:		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	140.555	12.501
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	95.652	4.320
Übrige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.504	15.160
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	1.267	9.124
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.607	3.043
Vertragsvermögenswerte	959	4.096
Kautionsguthaben	67	107
Eingebettete Derivate	0	2.435
	149.692	37.342
davon langfristig	24.541	8.817
davon kurzfristig	125.151	28.525
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:		
Sonstige Vermögenswerte	67.483	52.256
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	0	5
Mietincentives	2.428	2.651
Umsatzsteuerguthaben	2.295	1.903
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	247	373
Betriebskosten*	0	105
	72.453	57.288
davon langfristig	2.374	2.562
davon kurzfristig	70.079	54.726

* Im Rahmen der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung gem. IFRS 15 ist dieser Posten in dem Geschäftsjahr als Vertragsvermögenswert ausgewiesen.

Der signifikante Anstieg der Sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 112.350 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Veräußerung des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilienentwicklung im ersten Quartal zurückzuführen. Im Konzern verblieben Forderungen in Höhe von nunmehr 48.025 Tsd. €. Ferner wurden im Geschäftsjahr weitere Darlehen ausgereicht, aus welchen zum Stichtag Forderungen in Höhe von 29.732 Tsd. € hervorgehen. Von den ursprünglich noch offenen verbleibenden Forderungen sind bereits Zahlungen in Höhe von 88.265 Tsd. € eingegangen.

Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte betreffen in Höhe von 67.024 Tsd. € (Vj. 51.288 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. Der Anstieg im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf den Kauf der verbleibenden 50% der Anteile an der So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG für 7.050 Tsd. € sowie aktivierungsfähigen Zinsen in Höhe von 6.563 Tsd. € zurückzuführen.

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 2021 auf 16.457 Tsd. € (Vj. 50.549 Tsd. €).

Die liquiden Mittel unterliegen analog der Vorperiode keinen Verfügungsbeschränkungen, sondern dienen teilweise als Sicherheiten für bestehende Bankverbindlichkeiten (siehe Anhangangabe 3.9.).

6.8 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE LANGFRISTIGE VERMÖGENSWERTE

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.21.

Die Position Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte enthält die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, die innerhalb des nächsten Jahres veräußert werden bzw. an den Käufer übergehen soll. Im Vorjahr war unter dieser Position auch noch die Immobilie der Gateway Vierte GmbH enthalten. Am 28. Mai 2021 wurde mit Zahlung der letzten Kaufpreisrate der Kaufvertrag vollzogen und die Immobilie der Gateway Vierte GmbH als Abgang in Höhe von 15.750 Tsd. € erfasst.

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 erfolversprechend ist. Zum Abschlussstichtag ergab sich für diese Immobilie ein Zeitwert von 43.800 Tsd. € (Vj. 38.400 Tsd. €). Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden für die zur Veräußerung gehaltenen Immobilien nachträgliche Anschaffungskosten in Höhe von 119 Tsd. € (Vj. 1.127 Tsd. €) erfasst. Weiterhin ergab sich aus der Bewertung zum beizulegenden Zeitwert eine ergebniswirksame Anpassung von 5.281 Tsd. € (Vj. 14.273 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 67.688 Tsd. € (Vj. 129.109 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 5.281 Tsd. € (Vj. 14.273 Tsd. €) auf die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte. Diese entfielen, wie auch im Vorjahr, vollständig auf die Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, deren beizulegender Zeitwert im Geschäftsjahr gemäß Stufe 3 ermittelt wurde.

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

—	
in Tsd. €	
Stand 01.01.2020	38.750
Nachträgliche Anschaffungskosten	1.127
Marktwertveränderungen	14.273
Stand 31.12.2020	54.150
Nachträgliche Anschaffungskosten	119
Marktwertveränderungen	5.281
Abgang durch Veräußerung	-15.750
Stand 31.12.2021	43.800
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	43.800

Von den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten sind zum Stichtag Immobilien mit einem Buchwert von 43.800 Tsd. € (Vj. 38.400 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:

—	2021	2020
in Tsd. €		
Mieterlöse	897	884
Erlöse aus Betriebskosten	253	214
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	193	190
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-787	-1.125
	556	163
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	556	677
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 2	0	-513

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die der 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:

	2021	2020
	Zschochersche Straße 69 04229 Leipzig	
Immobilie	Bestand	
Typus	Büro/Wohnen	
Mietfläche (Nutzungsfläche) in qm	11.256	11.256
Leerstandsfläche in qm	4.435	4.435
Anfänglicher Leerstand in % (bezogen auf die Gesamtfläche)	39,4	39,4
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	1.926	1.926
Erzielbare Nettokaltmiete (Marktmiete) pro qm in €	14,26	14,26
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) p.a. in Tsd. € (Stellplatzmiete inkl.)	916	882
Tatsächliche Nettokaltmiete (Vertragsmiete) pro qm in €	11,19	10,77
Fair Value in Tsd. €	43.800	38.400
Fair Value pro qm Mietfläche in €	3.891	3.412
Fair Value pro qm Grundstücksfläche in €	k.A.	k.A.
Vervielfältiger auf Marktmiete (Marktwert: erzielbare Nettokaltmiete)	22,8	19,9
Vervielfältiger auf Vertragsmiete (Marktwert: vertragliche Nettokaltmiete)	47,8	43,5
Bewertungsparameter:		
Durchschnittliche Instandhaltungskosten p.a. in €/qm	9,06	9,75
Verwaltungskosten (in % zu erzielbare Miete)	1,5	1,5
Nicht umlegbare Betriebskosten (in % zu erzielbare Miete)	7,5	7,5
Diskontierungszinssatz in %	4,85	5,25
Kapitalisierungszinssatz in %	3,85	4,25
Vervielfältiger bei Wiederverkauf nach zehn Jahren*	26,0	23,5
Erwerbsnebenkosten bei Wiederverkauf in %	4,75	4,75

*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. €	2021	2020
Büro/Wohnen	43,8	38,4
Summe	43,8	38,4

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

31.12.2021				
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €	-0,25 %	0,25 %	5,0 %	-5,0 %
Büro/Wohnen	3,2	-2,7	2,0	-2,0
Summe	3,2	-2,7	2,0	-2,0

31.12.2020				
	Diskontierungssatz		Marktmiete	
in Mio. €	-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

Der Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bestehend aus dem Teilkonzern Development Partner AG erfüllt im Geschäftsjahr 2021 die Voraussetzungen gemäß IFRS 5 zur Einstufung als aufgegebenener Geschäftsbereich. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auch auf das Kapitel 2.23.

6.9 EIGENKAPITAL

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

Das **Grundkapital** beträgt zum 31. Dezember 2021 unverändert 186.764.040 € (Vj. 186.764.040 €) und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück (Vj. 186.764.040 Stück) nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie. Die folgende Tabelle enthält die Entwicklung der Zahl der im Umlauf befindlichen Aktien:

ANZAHL STÜCKAKTIEN

	2021	2020
Im Umlauf befindliche Aktien am 01. Januar	186.764.040	186.764.040
Ausgabe neuer Aktien im Zusammenhang mit einem Unternehmenszusammenschluss	0	0
Ausgabe neuer Aktien gegen Bareinlage	0	0
Stand zum 31. Dezember	186.764.040	186.764.040

Der Vorstand wurde 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). Hiervon hat der Vorstand im Geschäftsjahr 2019 teilweise Gebrauch gemacht. Das genehmigte Kapital 2018/I beträgt demnach noch 67.914.196 €.

Der Vorstand ist zudem 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).

Das Grundkapital ist außerdem 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).

In der Berichtsperiode wurden keine Maßnahmen hinsichtlich des Grundkapitals beschlossen.

Der Zweck der **Kapitalrücklage** liegt u.a. darin, Aufgelder zu erfassen, die bei der Emission von Anteilen über den Nominalbetrag des gezeichneten Kapitals hinaus geleistet werden. Die Kapitalrücklage ist insbesondere aufgrund der Anpassung des gezeichneten Kapitals der Development Partner an das der GATEWAY als rechtllichem Erwerber infolge des umgekehrten Unternehmenserwerbs in 2018 negativ. Die im Geschäftsjahr 2019 durchgeführte Kapitalerhöhung und das damit verbundene, eingonommene 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 im Geschäftsjahr 2020 in Höhe von 366.327 Tsd. € gemäß §270 Abs. 1 HGB aufgelöst. Der entnommene Betrag wurde dem Bilanzgewinn zugeführt. Entsprechend erhöhte sich im Vorjahr der negative Saldo der Kapitalrücklage deutlich.

Die zum Stichtag ausgewiesene Kapitalrücklage ergibt sich wie folgt:

	2021	2020
in Tsd. €		
Anfangsbestand 01. Januar	-389.131	-22.804
Erlöse der Ausgabe von Aktien	0	0
Kosten der Ausgabe von Aktien	0	0
Auflösung der Kapitalrücklage	0	-366.327
Sonstige	0	0
Endbestand 31. Dezember	-389.131	-389.131

Das **kumulierte Konzernergebnis** betrifft die kumulierten und noch nicht verwendeten Konzernergebnisse der Development Partner AG als bilanziellem 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. €	2021	2020
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,30 €)	0	56.029

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

in Tsd. €	2021	2020
0,00 € je qualifizierender Stückaktie (Vj. 0,00 €)	0	0

Die Erhöhung **der nicht beherrschenden Anteile** um 2.497 Tsd. € in 2021 ist maßgeblich auf den nicht beherrschenden Anteilen zuzuordnenden Gewinn sowie auf gegenläufige Effekte aus den Änderungen des Konsolidierungskreises sowie Anpassungen von Anteilsquoten (1.290 Tsd. €) zurückzuführen.

6.10 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Zu den Rechnungslegungsmethoden siehe Anhangangabe 2.13.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ > 1 Jahr)	0	0
	0	0
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	0	452
	0	452

Im Vorjahr betrafen die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen im Wesentlichen Rückstellungen für Gewinnansprüche von Banken an Projektentwicklungen.

Der Rückgang der sonstigen kurzfristigen 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. €	31.12.2021	31.12.2020
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	18.150	73.737
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	98.815	72.558
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	69.693	47
	186.658	146.342
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	219.605	148.274
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	25.020	49.250
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	86.451	124.037
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	38.194
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	169.952	99.897
Summe	501.028	459.652

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 186.658 Tsd. € (Vj. 146.342 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 88.237 Tsd. € (Vj. 143.889 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 501.028 Tsd. € (Vj. 459.652 Tsd. €) sind in Höhe von 459.874 Tsd. € (Vj. 268.522 Tsd. €) zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

Die Darlehen sind überwiegend fest verzinslich. Darlehen mit einer Restvaluta zum 31. Dezember 2021 von 219.063 Tsd. € (Vj. 202.074 Tsd. €) sind variabel verzinslich (auf Basis des EURIBOR und des EONIA). Die Zinssätze lagen in 2021 zwischen 1,54 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 betragen 162.565 Tsd. € (Vj. 68.649 Tsd. €). Sie stehen im Wesentlichen im Zusammenhang mit dem Ankauf der wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark und Borussia Köln Deutz Quartiere (123.360 Tsd. €).

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	742	834
Leasingverbindlichkeiten	616	2.802
Erhaltene Kautionen	164	82
Vertragsverbindlichkeiten	53	4.491
Übrige	26.467	2.306
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	10.045	2
	28.042	10.515
davon langfristig	1.130	3.009
davon kurzfristig	26.912	7.506

Die Vertragsverbindlichkeiten beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten.

Der Posten Übrige beinhaltet Verbindlichkeiten aus der Erstattung des bereits vereinnahmten Kaufpreises sowie einer Vertragsstrafe in Höhe von 20.100 Tsd. € gegenüber den Käufern (zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG) aus der nicht vollzogenen Veräußerung der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142-146 PE GmbH) des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Zudem beinhaltet dieser Posten eine Verbindlichkeit aus dem Einbehalt des Kaufpreises in Höhe von 1.500 Tsd. € der Augskor 2 GmbH (S.à r.l.) sowie eine Verbindlichkeit gegenüber der Development Partner AG, Düsseldorf aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3.417 Tsd. € an das Finanzamt.

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
Personalverbindlichkeiten	511	2.136
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	205	49
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	155	234
Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern	0	3.012
Erhaltene Vorauszahlungen	0	11.757
Übrige	261	45
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	0
	1.132	17.233
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	1.132	17.233

Der Rückgang des Postens Erhaltene Vorauszahlungen resultiert im Wesentlichen aus der im Vorjahr geleisteten Anzahlung in Höhe von 11.500 Tsd. € des Käufers der Immobilie der Gateway Vierte GmbH in Hamburg. Der verbleibende Kaufpreis wurde innerhalb des Geschäftsjahres vereinnahmt, so dass auch der Besitzübergang (Nutzen und Lasten) vollzogen wurde.

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. 53.552 Tsd. € (Vj. 47.836 Tsd. €) sowie aktive latente Steuern i.H.v. 12.202 Tsd. € (Vj. 10.285 Tsd. €) ausgewiesen.

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

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

LATENTE STEUERANSPRÜCHE

in Tsd. €	2021	2020
Aktiva		
Vorräte	5.336	3.493
Sonst. finanzielle Vermögenswerte	2.865	0
Sonst. nicht finanzielle Vermögenswerte	52	258
Passiva		
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	9	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	1.572	0
Sonstige kurzfristige finanzielle Verbindlichkeiten	114	949
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	85	678
Verbindlichkeiten aus Lieferung und Leistungen	19	1.377
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	0	412
sonstige Rückstellungen	0	31
Verlustvorträge	3.993	8.823
Zwischensumme latente Steueransprüche	14.045	16.021
Saldierung mit latenten Steuerverpflichtungen	-1.843	-5.736
Gesamt	12.202	10.285

Für temporäre Differenzen i.H.v. 1.101 Tsd. € (Vj. 492 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. 49.636 Tsd. € (Vj. 39.877 Tsd. €), gewerbesteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 40.228 Tsd. € (Vj. 34.656 Tsd. €) sowie Zinsvorträge im Sinne der Zinsschranke gemäß §4h EStG i.H.v. 0 Tsd. € (Vj. 21.123 Tsd. €). Die Zinsvorträge wurden im Geschäftsjahr durch die Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entkonsolidiert. Für körperschaftsteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 32.823 Tsd. € (Vj. 9.648 Tsd. €), gewerbesteuerliche Verlustvorträge i.H.v. 30.775 Tsd. € (Vj. 9.065 Tsd. €) sowie den Zinsvortrag i.H.v. 0 Tsd. € (Vj. 21.123 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. €	2021	2020
Aktiva		
Sachanlagen	175	962
Langfristige Vermögenswerte	39.939	19.751
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	648	7.657
Vorräte	2.495	9.507
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.825	8.408
Kurzfristige Vermögenswerte	306	2.649
Passiva		
Sonstige Rückstellungen	0	43
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	1.589	203
Finanzverbindlichkeiten	3.375	4.392
Sonstige Verbindlichkeiten	43	0
Zwischensumme latente Steuerverpflichtungen	55.395	53.572
Saldierung mit latenten Steueransprüchen	-1.843	-5.736
Gesamt	53.552	47.836

Die Veränderung des sich in Summe ergebenden Überhangs an latenten Steuerverpflichtungen (41.343 Tsd. €) ggü. dem Vorjahr (37.551 Tsd. €) i.H.v. 3.792 Tsd. € erfolgt i.H.v. 3.792 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 13.645 Tsd. € (Vj. 10.301 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 2021 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 22.380 Tsd. € (Vj. 55.518 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. €	2021	2020
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	4.956	2.854
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	1.229	4.726
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	897	884
Mieterlöse aus Untervermietung	8	16
	7.090	8.480
Mieterlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	11.226	43.899
Erlöse aus Betriebskosten – Renditeimmobilien	2.904	693
Erlöse aus Dienstleistungen	443	1.117
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	296	190
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	253	214
Erlöse aus Betriebskosten – Vorratsimmobilien	168	925
	15.290	47.038
davon zeitraumbezogen	12.624	30.503
davon zeitpunktbezogen	2.666	16.535
Summe	22.380	55.518

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 15.290 Tsd. € (Vj. 47.038 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 7.090 Tsd. € (Vj. 8.480 Tsd. €) in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen, 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.

Der signifikante Rückgang der Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien resultiert aus der Veräußerung der Aktienanteile des Gewerbeimmobiliengeschäftsbereichs.

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

in Tsd. €	31.12.2021	31.12.2020
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	959	4.096
Vertragsverbindlichkeiten	53	4.491

Die Vertragsvermögenswerte beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Im Vorjahr betrafen diese 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 vorbehalten werden. Dies geschieht in der Regel, wenn GATEWAY eine Rechnung an den Kunden ausstellt.

Die Vertragsvermögenswerte zum 31. Dezember 2021 betragen 959 Tsd. € (Vj. 4.096 Tsd. €) und werden im kurzfristigen Bilanzposten sonstige finanzielle Vermögenswerte ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.6.

Die Vertragsverbindlichkeiten beinhalten im Geschäftsjahr ausschließlich noch nicht abgerechnete Betriebskosten. Im Vorjahr betrafen diese im Wesentlichen die von Kunden erhaltenen Anzahlungen für die Umsetzung von Errichtungsverpflichtungen in Verbindung mit der Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH, für die über einen bestimmten Zeitraum Umsatzerlöse realisiert werden.

Die Vertragsverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 betragen 53 Tsd. € (Vj. 4.491 Tsd. €). Die Vertragsverbindlichkeiten werden im kurzfristigen Bilanzposten sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen; wir verweisen auf Anhangangabe 6.12.

Der signifikante Rückgang der Vertragsvermögenswerte und Vertragsverbindlichkeiten resultiert aus der Veräußerung der Aktienanteile des Gewerbeimmobiliengeschäftsbereichs und der damit verbundenen Entkonsolidierung der Projektgesellschaften Rudolfplatz in Köln GmbH, Uerdinger Straße Office GmbH und Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH.

6.15 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderung bezieht sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 31.214 Tsd. € (Vj. 20.879 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Gesellschaften Gateway Achtzehnte GmbH (5.687 Tsd. €), Revaler Straße 32 PE GmbH (4.851 Tsd. €), Storkower Straße 142–146 PE GmbH (25.221 Tsd. €) sowie aus den Projektentwicklungen Dresden Blüherpark Quartiere (1.197 Tsd. €) und Köln Deutz (26.977 Tsd. €).

Insgesamt resultieren Bestandsveränderungen in Höhe von 73.589 Tsd. € (Vj. 144.926 Tsd. €).

in Tsd. €	2021	2020
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienankauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	73.589	144.926
	73.589	144.926

Der signifikante Rückgang der Bestandsveränderungen resultiert insbesondere aus den im Vorjahr angekauften und aktivierten Entwicklungsprojekten Augskor 1–3 GmbH (39.211 Tsd. €), welche noch im Vorjahr in die Renditeimmobilien umklassifiziert wurden, und skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) (51.073 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. €	2021	2020
Grundstücke	10.326	100.146
Baukosten	29.497	27.833
Projektentwicklungskosten	8.681	26.234
Sonstige Baunebenkosten	2.332	3.045
Bewirtschaftungsaufwendungen	5.953	5.257
	56.789	162.515

Der signifikante Rückgang der Aufwendungen für Grundstücke ist insbesondere auf den Zugang der Grundstücke der Entwicklungsprojekte Augskor 1–3 GmbH (38.302 Tsd. €) und skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) (50.787 Tsd. €) im Vorjahr zurückzuführen.

6.17 PERSONALAUFWAND

Der Konzern hatte zum Ende der Berichtsperiode, neben den Vorständen, 22 (Vj. 57) und im Jahresdurchschnitt 25,75 (Vj. 57,4) Mitarbeiter. Die angefallenen Personalaufwendungen setzen sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2021	2020
Löhne und Gehälter	6.580	8.226
Geldwerte Vorteile und vermögenswirksame Leistungen	99	382
Soziale Aufwendungen und Altersversorgung	416	686
	7.095	9.294

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. €	2021	2020
Erträge aus Entkonsolidierung	28.087	350
Aktivierungen*	2.974	282
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	676	1.990
Erträge aus Versicherungsleistungen	322	539
Aktivierte Eigenleistungen	170	120
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	140	38
Verrechnete sonstige Sachbezüge kfz 19%	30	114
Sonstige periodenfremde Erträge	13	267
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	127
Übrige**	133	471
	32.545	4.298

* Im Vorjahr in dem Posten Übrige.

** Subklassifizierung zum Vorjahr angepasst: Enthält die Posten Übrige und Veräußerungsgewinne aus Finanzanlagen.

Der signifikante Anstieg des Postens Aktivierungen resultiert aus den gestiegenen und als Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aktivierten Kosten. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.12. Der Ertrag aus der Entkonsolidierung i.H.v. 28.087 Tsd. € resultiert aus den entkonsolidierten Gesellschaften des Gewerbeimmobiliensegments zum 16. März 2021.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	2021	2020
Vertragsstrafe	16.000	0
Rechts- und Beratungskosten	2.642	2.395
Vertriebskosten	1.926	1.847
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	1.017	1.766
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	907	169
Nicht abziehbare Vorsteuer	827	147
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	759	317
Periodenfremde Aufwendungen	456	0
EDV-Aufwendungen	224	304
Reisekosten	180	153
Sonstige Steueraufwendungen*	134	32
Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen	132	1.276
Aufsichtsratsvergütung	130	118
Sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten	122	691
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	74	10.523
Abfindungen an Gesellschafter	0	1.923
Übrige	648	846
	26.178	22.507

* Im Vorjahr in dem Posten Übrige.

Die Vertriebskosten enthalten objektbezogene Verkaufskosten i.H.v. 206 Tsd. € (Vj. 1.413 Tsd. €), Werbekosten i.H.v. 83 Tsd. € (Vj. 434 Tsd. €) und Vermittlungsprovisionen i.H.v. 1.637 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €). Die Veräußerungsverluste aus Finanzanlagen resultieren im Wesentlichen aus dem Verkauf der April-Gesellschaften im Vorjahr.

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

Die Vertragsstrafe i.H.v. 16.000 Tsd. € ist an die Käufer (zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG) aus der Veräußerung der Aktien- und Geschäftsanteile des Gewerbeimmobiliensegments zu leisten.

6.19 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2021	2020
Zinserträge	6.828	2.662
Zinsaufwendungen	-42.010	-28.008
Leasing Zinsaufwendungen	-33	-79
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	3.769
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	92	-347
	-35.123	-22.003

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 35.011 Tsd. € (Vj. 20.879 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. Im Geschäftsjahr wurde der wesentliche Anteil an den Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanzieren, im Rahmen der Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entkonsolidiert.

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 2021 erwartete Ertragsteuersatz der Konzernobergesellschaft Gateway Real Estate AG beläuft sich nominal auf 30,175% (Vj. 31,925%) und ermittelt sich wie folgt:

in %	2021	2020
Körperschaftsteuer	15,0	15,0
Solidaritätszuschlag	0,825	0,825
Gewerbesteuersatz	14,35	16,1
Steuersatz	30,175	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. €	2021	2020
Laufende Ertragsteuern	3.647	859
Latente Ertragsteuern	11.808	26.041
aus temporären Differenzen	10.850	33.028
aus Verlustvorträgen	4.830	-4.645
aus Konsolidierung	-3.872	-2.342
Ertragsteueraufwand	15.455	26.900

Die laufenden Ertragsteuern des Geschäftsjahres 2021 wurden durch Steueraufwendungen aus Vorjahren i.H.v. 196 Tsd. € (Vj. Steuerertrag i.H.v. 513 Tsd. €) beeinflusst. Der latente Ertragsteueraufwand i.H.v. 11.808 Tsd. € (Vj. lat. Ertragsteueraufwand i.H.v. 26.041 Tsd. €) setzt sich aus einem Aufwand aus der Veränderung der aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge i.H.v. 4.830 Tsd. € (Vj. Ertrag 4.645 Tsd. €), der Erhöhung der saldierten passiven latenten Steuern auf temporäre Differenzen i.H.v. 10.850 Tsd. € (Vj. Erhöhung des Saldos i.H.v. 33.028 Tsd. €) sowie einen latenten Steuerertrag auf Konsolidierungssachverhalte i.H.v. 3.872 Tsd. € (Vj. 2.342 Tsd. €) zusammen. Aufgrund von Entkonsolidierungseffekten im Zusammenhang mit der fast vollständigen Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ ist die Veränderung der Bilanzansätze der latenten Ertragssteuerforderungen und -verbindlichkeiten in Höhe von 8.034 Tsd. € nicht in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten.

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

in Tsd. €	2021	2020
Ergebnis vor Ertragsteuern	70.156	116.677
Steuersatz in %	30,175	31,925
Erwarteter Steueraufwand	21.170	37.249
Steuerliche Effekte auf		
Steuersatzabweichungen	-1.687	-17.553
Veränderung permanente Differenzen	-10.743	-120.322
Steuern Vorjahre	-1.950	-439
Steuerfreie Erträge bzw. steuerlich nicht abzugsfähige Aufwendungen	-589	131.586
Gewerbesteuerliche Korrekturen	1.233	415
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge und Nutzung nicht werthaltiger Verlustvorträge aus Vorjahren	7.031	-2.759
Veränderung des Nichtansatz aktiver latenter Steuern auf Vermögensunterschiede	1.086	-1.834
Verlustuntergang nach §8c KStG, §10a GewStG	0	762
Sonstiges	-96	-205
Tatsächlicher Steueraufwand (+) bzw. Steuerertrag (-)	15.455	26.900

Auf Basis des tatsächlichen Steueraufwands errechnet sich für das Geschäftsjahr ein effektiver Steuersatz von 22,0% (Vj. 23,1%).

Die Steuersatzabweichungen betreffen neben abweichenden lokalen Steuersätzen diverser Konzerngesellschaften insbesondere die Gewerbesteuerfreiheit der inländischen Einkünfte ausländischer Kapitalgesellschaften. Die Veränderung der permanenten Differenzen des Vorjahres 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 des Vorjahres 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 Frankfurt am Main und Berlin. Die Laufzeiten der Leasingvereinbarungen liegen zwischen zwei und fünf Jahren. Einige der zugrundeliegenden Mietzahlungen sind an Preisindizes gebunden.

Der Konzern hat darüber hinaus einen Teil der angemieteten Büroflächen in Berlin untervermietet. Der Untermietvertrag wurde am 01. Februar 2021 geschlossen. Das Untermietverhältnis wurde aus Leasinggebersicht als Operating-Leasingverhältnis eingestuft und die Leasingzahlungen wurden als Erträge erfasst.

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

GATEWAY mietet darüber hinaus einen Teil der verwendeten IT-Ausstattung. Sofern die zugrunde liegenden Vertragsver-

hältnisse nicht als kurzfristiges Leasingverhältnis oder als Vermögensgegenstand von geringem Wert klassifiziert werden, werden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten erfasst. Die vertragliche Laufzeit der Drucker und Multifunktionsgeräte liegt bei fünf Jahren und die Leasingvereinbarung beinhaltet feste Leasingzahlungen.

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

a) Nutzungsrechte

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

in Tsd. €	Technische Anlagen und Maschinen	Grundstück und Gebäude	Betriebs- und Geschäftsausstattung	Gesamt
Stand zum 01.01.2020	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
Abschreibung des Geschäftsjahres	16	645	7	668
Zugänge zu Nutzungsrechten	0	342	0	342
Abgänge zu Nutzungsrechten	0	0	0	0
Abgänge aus Konsolidierungskreisänderungen	239	1.604	36	1.879
Stand zum 31.12.2021	8	178	7	193

Das Nutzungsrecht für das Bürogebäude in Frankfurt am Main wurde aufgrund des Umzugs der Geschäftsleitung nach Berlin und des damit einhergehenden fehlenden Nutzens für die GATEWAY sowie der eingeschränkten anderweitigen Nutzungsmöglichkeiten vollständig abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit bleibt jedoch nach wie vor bestehen.

b) In der Gewinn- und Verlustrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2021	2020
Leasingvereinbarungen nach IFRS 16		
Zinsaufwendungen für Leasingverbindlichkeiten	-33	-79
Ertrag aus Unterleasingverhältnis von Nutzungsrechten, dargestellt in Umsatzerlösen	8	16
Aufwendungen für kurzfristige Leasingverhältnisse	-1	0
Aufwendungen für Leasingverhältnisse über einen Vermögenswert von geringem Wert	-5	-3
Abschreibung von Nutzungsrechten	-668	-585

c) In der Kapitalflussrechnung erfasste Beträge

in Tsd. €	2021	2020
Gesamte Zahlungsmittelabflüsse für Leasingverhältnisse	-431	-647

d) Verlängerungsoptionen

Zum Bilanzstichtag bestehen keine Leasingverträge mit Verlängerungsoptionen, die bei Ausübung einen wesentlichen Einfluss auf die Leasingverbindlichkeiten haben.

e) Künftige Leasingverhältnisse

Der Konzern hat nach dem Bilanzstichtag dieser Berichtsperiode kein Leasingverhältnis abgeschlossen.

B. LEASINGVERHÄLTNISSE ALS LEASINGGEBER (IFRS 16)

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

Der Konzern hat in der Berichtsperiode Leasingerträge in Höhe von 7.090 Tsd. € (Vj. 8.481 Tsd. €) erfasst.

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

in Tsd. €	2021	2020
Operate-Lease-Verhältnisse nach IFRS 16		
Weniger als ein Jahr	5.030	7.179
Ein bis zwei Jahre	4.237	5.320
Zwei bis drei Jahre	3.895	11.853
Drei bis vier Jahre	2.558	11.941
Vier bis fünf Jahre	2.445	11.968
Mehr als fünf Jahre	13.003	111.939
Gesamt	31.168	160.200

Der signifikante Rückgang der künftigen Leasingforderungen resultiert im Wesentlichen aus den weggefallenen Mieteinnahmen aus der Immobilie der Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH nach der Veräußerung der Aktienanteile der Development Partner AG.

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

7. SONSTIGE ANGABEN

7.1 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	2021	2020
Ergebnis je Aktie	0,27	0,48

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. €	2021	2020
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	50.914	90.335
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	50.914	90.335

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

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE (UNVERWÄSSERT)

in Tsd. Aktien	2021	2020
Ausgegebene Stammaktien zum 01. Januar	186.764	186.764
Im Rahmen einer Kapitalerhöhung im April 2019 ausgegeben Stammaktien	0	0
Ausgegebene Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764
Gewichteter Durchschnitt der Stammaktien zum 31. Dezember	186.764	186.764

7.2 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Der Konzern hat zum 31. Dezember 2021 Eventualverbindlichkeiten in Bezug auf Bestellobligos.

Haftungsverhältnisse treten grundsätzlich in Form von Zinsgarantien, Mietkautionsbürgschaften, Kostenüberschreitungs-garantien, Patronatserklärungen, Teilenthaltungen von Mitgesellschaftern und Bankbürgschaften auf.

Die im Vorjahr eingegangenen Haftungsverhältnisse in Form von Bürgschaften und einer Garantie sind im Geschäftsjahr ohne eine Inanspruchnahme ausgelaufen. Im Geschäftsjahr wurden keine neuen Haftungsverhältnisse gegenüber Dritten eingegangen.

Am 08. Juli 2021 hat der Konzern einen Kaufvertrag über den Erwerb von Geschäftsanteilen an zwei überwiegend wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungsgesellschaften in Leipzig abgeschlossen. Der Fälligkeit des Kaufpreises in Höhe von rund 54.000 € bei gleichzeitiger Übernahme der quotall entfallenden Darlehensnettoverbindlichkeit mit Nominalen in Höhe von rund 255,0 Mio. € zuzüglich angefallener Zinsen, ist noch abhängig von aufschiebenden Bedingungen, die voraussichtlich im 2. Quartal 2022 eintreten werden.

Das Bestellobligo für Investitionsvorhaben beträgt 29,154 Tsd. € (Vj. 56,402 Tsd. €) und hat sich aufgrund der fast vollständigen Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ sowie aufgrund von Projektfortschritten reduziert.

Im Geschäftsjahr 2021 wurden Nutzungsrechte und Leasingverbindlichkeiten entsprechend IFRS 16 bilanziert. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.21 und 2.3

7.3 WESENTLICHE GESCHÄFTE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN/PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

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 07. 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 im Sinne des §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. €	2021	2020
Kurzfristige fällige Leistungen	1.489	1.154
	1.489	1.154

Die Leistungen betreffen ausschließlich erfolgsunabhängige Vergütungsbestandteile und enthalten hinsichtlich der Vorstandsvergütung eine Festvergütung sowie Nebenleistungen. Den Vorstandsmitgliedern wurden in der Berichtsperiode – wie auch in der Vergleichsperiode – keine Vorschüsse oder Kredite gewährt.

Die Aufsichtsratsmitglieder erhalten ausschließlich eine Festvergütung und haben im aktuellen Geschäftsjahr eine Vergütung von insgesamt 130 Tsd. € (Vj. 117 Tsd. €) erhalten.

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

C. ÜBERTRAGUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN DURCH NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHRE

Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“

Wie in Kapitel 2.23 beschrieben, wurden mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf veräußert. Käufer sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz. Der Anteilskaufvertrag konnte bezogen auf die Beteiligung an der Development Partner AG am 16. März 2021 vollzogen werden und führte zur betreffenden Entkonsolidierung.

Der zu 50% auf die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, entfallene Kaufpreis für die Aktien der Development Partner AG betrug insgesamt 94,7 Mio. €. Am Vollzugsstichtag wurden davon bereits insgesamt 39,6 Mio. € des Kaufpreises gezahlt, wovon wiederum 50% auf die YN Beteiligungen Holding AG entfallen.

Die restlichen Kaufpreise in Höhe von nominal 55,1 Mio. € sind bis zum 31. März 2022 gestundet und werden mit 4,25% verzinst. Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, betragen die Forderungen inklusive Zinsen zum 31. Dezember 2021 insgesamt 28,0 Mio. €.

Die Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen mit Buchwert zum Vollzugsstichtag am 16. März 2021 in Höhe von 134,4 Mio. € waren nicht Bestandteil des Verkaufs der Geschäftsanteile und verbleiben bei der GATEWAY-Gruppe. Nachdem im Geschäftsjahr bereits Darlehen inklusive Zinsen von insgesamt 88,2 Mio. € zurückgeführt wurden und außerdem zwei weitere Darlehen in Höhe von 10,8 Mio. € und 7,8 Mio. € an die Development Partner AG, Düsseldorf ausgereicht wurden, bestehen zum 31. Dezember 2021 noch Forderungen in Höhe von 67,6 Mio. €.

Aufgrund des durch 50%igen Anteilsbesitz vorliegenden maßgeblichen Einfluss des Unternehmens γN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, können auch diese Darlehen als Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen eingestuft werden. Die Gesellschafterdarlehen setzen sich zum 31. Dezember 2021 wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2021 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
13.01.2020	Development Partner AG, Düsseldorf	8.048	4,25	8.718	31.12.2023
13.05.2019	Development Partner AG, Düsseldorf	960	2,00	1.016	31.12.2023
15.12.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	10.800	4,25	10.819	31.12.2023
13.09.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	7.800	4,25	7.899	31.12.2023
01.01.2020	Development Partner AG, Düsseldorf	13.154	4,25	14.273	31.12.2023
01.01.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	6.592	4,25	6.872	31.12.2023
14.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	8.501	4,25	9.209	31.12.2023
18.09.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	535	4,25	561	31.12.2023
28.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	50	4,25	54	31.12.2023
27.09.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.175	4,25	1.462	31.12.2023
09.10.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	2.380	4,25	2.516	31.12.2023
17.05.2019	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	3.980	2,00	4.228	31.12.2023

Es besteht ferner eine Verbindlichkeit gegenüber der DP AG aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3,4 Mio. € an das Finanzamt. Eine weitere Verbindlichkeit resultiert aus dem bis zum 28. Februar 2021 bestehenden Ergebnisabführungsvertrag in Höhe von 1,0 Mio. €.

Da mit der γN Beteiligungen Holding AG sowie dem weiteren Käufer der Ausgleich des Ergebnisses für den Zeitraum vom 01. Januar bis 28. Februar 2021 vertraglich vereinbart wurde, besteht in selbiger Höhe eine Forderung gegenüber den Käufern, welche diese jeweils hälftig tragen.

Darüber hinaus wurden durch die γN Beteiligungen Holding AG zum Vollzugstag bereits 2 Mio. € für den ursprünglich geplanten Kauf der Geschäftsanteile an den drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin angezahlt. Aufgrund der Rückabwicklung des Verkaufs in Verbindung mit der fehlenden Gesellschafterzustimmung werden diese nun als sonstige finanzielle Verbindlichkeiten ausgewiesen. Daneben entfällt die in diesem Zusammenhang passivierte Pönale in Höhe von 16,0 Mio. € ebenfalls zu 50% auf die γN Beteiligungen Holding AG.

Ankauf Borussia Development GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, erworben. 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, der Borussia Dresden Investment ug und der Borussia Dresden Einkaufs GbR, sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals Gerchgroup Köln Deutz Quartiere) 1–21, der Borussia Köln Deutz Quartiere Erschließungs ug und der Borussia Köln DQ Einkaufs GbR und konsolidiert diese erstmals zum 18. Februar 2021.

Für den Ankauf der wohnwirtschaftlichen Projekte wurde ein Kaufpreis in Höhe von 70 Mio. € vereinbart, welcher bis 31. Dezember 2022 gestundet wird (Verzinsung 4,25%). Zum 31. Dezember 2021 beträgt die Verbindlichkeit inklusive aufgelaufener Zinsen 63,8 Mio. €. Des Weiteren wurden Zusatzkaufpreise vereinbart, die berechnet werden, sofern bestimmte Bauabschnitte der erworbenen Projekte mit einer im Vertrag definierten Gewinnmarge weiterveräußert werden. Die Zusatzkaufpreise belaufen sich insgesamt auf maximal 50 Mio. € zzgl. ggf. anfallender Verzinsung.

Im Zuge der Transaktion wurden die folgenden projektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz übernommen:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2021 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	1.992	10,00	2.307	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	4.109	10,00	4.980	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	8.606	10,00	9.614	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	1.341	10,00	1.580	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	6.041	10,00	0	31.12.2021
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	1.951	10,00	0	31.12.2021

Die Projektfinanzierung für das Projekt Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 ug haftungsbeschränkt, Düsseldorf, Borussia Düsseldorf Cavallo 2 ug haftungsbeschränkt, Düsseldorf und an die Gerchgroup Einkaufs-GbR Düsseldorf Cavallo mit einem Zinssatz von 10,5% weitergereicht. Die Darlehensforderung zum 31. Dezember 2021 betrug jeweils 6.774 Tsd. €, 3.133 Tsd. € und 2.312 Tsd. € Die Gesellschaften werden von der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

Durch eine Darlehensverrechnungsvereinbarung mit Wirkung zum 31. Dezember 2021 wurden die genannten Forderungen der Borussia Development GmbH, Düsseldorf an die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz teilweise abgetreten. Im Gegenzug verringerten sich die Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz vollständig.

Die zum 31. Dezember 2021 noch offenen Darlehensforderungen der Borussia Development GmbH, Düsseldorf gegenüber den drei Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2021 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Cavallo 1 ug, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	1.992	10,50	1.298	31.12.2022
Borussia Cavallo 2 ug, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	4.109	10,50	601	31.12.2022
Gerchgroup Einkaufs-GbR Düsseldorf Cavallo, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	2.019	10,50	0	31.12.2022

Verkauf Gateway Asset Management GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 30. Juni 2021 wurden 100% der Anteile an der Gateway Asset Management GmbH an das nahestehende Unternehmen Development Partner AG veräußert. Der vorläufige Kaufpreis beträgt zunächst 25 Tsd. € und wird auf Grundlage einer Schlussbilanz final abgerechnet. Das Unternehmen Development Partner AG wird als nahestehend im Sinne des IAS 24 eingestuft, weil es zu 50% durch die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, kontrolliert wird.

Ankauf Projekt Leipzig 416

Am 08. Juli 2021 hat die Gesellschaft ein Grundstück in Leipzig zur überwiegend wohnwirtschaftlichen Entwicklung akquiriert. Dazu hat sie am besagten Tag einen Kaufvertrag mit der IMFARR Beteiligungs GmbH und der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz über den Erwerb deren Geschäftsanteile (IMFARR Beteiligungs GmbH jeweils 50%, SN Beteiligungen Holding AG jeweils 39,9%, zusammen jeweils 89,9%) an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH geschlossen. Der Kaufpreis beträgt rund 54.000 € bei gleichzeitiger Übernahme der quotal entfallenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 210 Mio. €. Der Vollzug des Anteilskaufs steht noch unter aufschiebenden Bedingungen und ist im April 2022 vorgesehen.

**D. BEZIEHUNGEN MIT SONSTIGEN
NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN**

Die Beziehungen mit 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	Ausstehender Betrag zum	Ende der Vertragslaufzeit
				31.12.2020 in Tsd. €	31.12.2021 in Tsd. €	
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	14.000	4,25	0	5.761	02.03.2022
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	0	58.063	31.12.2022
16.12.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.500	8,00	0	6.520	28.02.2022
23.09.2020	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	40.000	8,00	40.862	0	17.03.2021
13.08.2020	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	8.181	4,25	8.313	0	13.09.2021
Summe				49.175	70.344	

Gegenüber den sonstigen nahestehenden Unternehmen besitzt der Konzern die folgenden Forderungen. Für die 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
				31.12.2020 in Tsd. €	31.12.2021 in Tsd. €	
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	28.047	4,25	0	29.007	31.03.2022
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0	0	465	31.12.2022
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	2.562	8,12	2.844	3.082	31.12.2021

Die Nokera Planning GmbH (bis 31. Dezember 2020 Fuchshuber Architekten, Leipzig) hat im Berichtsjahr für Projektgesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates beherrscht wird. Der Planungsauftrag umfasst jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbare Mietfläche vereinbart. Die sich hieraus ergebenden vereinbarten Gesamthonorare für den Konzern betragen insgesamt 8,6 Mio. €.

E. 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 2021 lagen für diesen Personenkreis folgende berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor:

Natalie von Rom – Ehefrau des Aufsichtsratsmitglieds Ferdinand von Rom – war sowohl im Geschäftsjahr 2021 als auch im Vorjahr als Notarin für Unternehmen des Konzerns tätig und hat hierfür insgesamt 29 Tsd. € in 2021 (Vj. 10 Tsd. €) zur Abrechnung gebracht. Zum Bilanzstichtag stehen (wie im Vorjahr) keine Salden aus.

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 2021 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
- Leonhard Fischer, Kaufmann, Zürich/Schweiz

B. VORSTAND

Nachstehend sind die Mitglieder des Vorstandes des Konzerns während des Berichtsjahres 2021 dargestellt:

- Tobias Meibom, Hamburg/Deutschland Vorstand/cfo
- Stefan Witjes, Berlin/Deutschland Vorstand/coo

7.5 HONORARE DES ABSCHLUSSPRÜFERS

Das im Geschäftsjahr innerhalb des gesamten Konzerns berechnete Honorar für den Abschlussprüfer von insgesamt 508 Tsd. € (Vj. 481 Tsd. €) beinhaltet Honorare für Abschlussprüfungsleistungen sowie sonstige Leistungen zuzüglich gesetzlicher Umsatzsteuer. Das Honorar setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	2021	2020
Abschlussprüfungsleistungen	480	375
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen*	28	106
Summe	508	481

* enthält Honorare an verbundene Unternehmen des Abschlussprüfers in Höhe 0 Tsd. € (Vj. 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 2021 abgedruckt und wird darüber hinaus den Aktionären auf der Homepage unter <https://www.gateway-re.de/investor-relations/corporate-governance/entsprechenserklaerung/> dauerhaft zugänglich gemacht.

7.7 ANTEILSBESITZLISTE

Name der Gesellschaft	Sitz, Land	Kapitalanteil	
		in %	Fußnote
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Bestandsimmobilien)			
Gateway Vierte GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	94,90	
Gateway 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	
ГТΥ 1te Bochum GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1
ГТΥ 1te Siegen GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1
ГТΥ 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG	Eschborn, Deutschland	100,00	1
Augskor 1 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 2 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Augskor 3 GmbH (S.à r.l.)	Luxembourg, Luxemburg	100,00	2
Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH	Berlin, Deutschland	89,90	
muc Airport Living GmbH	München, Deutschland	90,00	
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
Borussia Development GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Borussia Köln DQ Erschließungs UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 1 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 2 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 3 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 4 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 5 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 6 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 7 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 8 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 9 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 10 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 11 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 12 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 13 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 14 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 15 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 16 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 17 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 18 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 19 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 20 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ 21 UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Köln DQ Einkaufs GbR	Düsseldorf, Deutschland	100,00	
Borussia Dresden Investment UG	Düsseldorf, Deutschland	89,90	3
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 1 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 2 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 3 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 4 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 5 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 6 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 7 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 8 GmbH & Co. KG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Blüherpark BA 1 Verwaltungs GmbH	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 9 UG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 10 UG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 11 UG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark 12 UG	Düsseldorf, Deutschland	100,00	4
Borussia Dresden Einkaufs-GbR	Düsseldorf, Deutschland	100,00	3
Gateway Residential GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	Berlin, Deutschland	90,00	7
Objekt Heinersdorf in Berlin GmbH i.L.	Berlin, Deutschland	100,00	8
Gateway SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	7
Gateway SoHo Sullivan Verwaltungs GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	7
So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S1 Rialto Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S2 Cliffhanger GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S3 Forum Sullivan GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S4 De Gregori Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S5 Dalla Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5

KONZERNABSCHLUSS

Konzernanhang

Vollkonsolidierte Tochterunternehmen (Immobilienentwicklung)			
S7 Curve Quartier GmbH	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S9 Casino Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S6 Park Lane GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S11 Piazza GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
S12 Sound & Vision GmbH & Co. KG	Frankfurt am Main, Deutschland	100,00	5
sK€ Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	Bereldange, Luxemburg	100,00	2
Gateway Siebzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Achtzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Maize Zizania Property GmbH	Hamburg, Deutschland	100,00	6
Gateway Neunzehnte GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
Gateway Zwanzigste GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	
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	Berlin, Deutschland	51,00	2
Nicht einbezogene Gesellschaften			
GTV Betriebsvorrichtung GmbH	Eschborn, Deutschland	100,00	1
At-Equity assoziierte Unternehmen			
GAM Retail Portfolio Holding GmbH	Berlin, Deutschland	42,15	
Sonstige Beteiligungen			
Projektentwicklung Taunusstr. 52-60 in Frankfurt GmbH	Düsseldorf, Deutschland	11,00	7

1 Beteiligung über die Gateway Achte GmbH, Frankfurt am Main

2 Beteiligung über die Gateway Neunte GmbH, Frankfurt am Main

3 Beteiligung über die Borussia Development GmbH, Düsseldorf

4 Beteiligung über die Borussia Dresden Investment GmbH, Düsseldorf

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

6 Beteiligung über die Gateway Siebzehnte GmbH, Eschborn

7 Beteiligung über die Gateway Residential GmbH, Eschborn

8 Gesellschaft in Liquidation

7.8 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

A. ABSCHLUSS FINANZIERUNG

PROJEKTGESELLSCHAFT HAMBURG

Mit Schuldscheindarlehensvertrag vom 02. März 2022 konnte die Gesellschaft Mittel zur Finanzierung eines bereits erfolgten und durch die Gateway Real Estate AG ausgelegten Anteilskaufvertrages der Tochtergesellschaft Gateway Sieb-zehnte GmbH, Eschborn für eine im Geschäftsjahr bereits erworbene wohnwirtschaftliche Projektentwicklungsgesellschaft in Hamburg aufnehmen. Das Schuldscheindarlehen in Höhe von 43,6 Mio. € ist durch Grundschulden des angekauften Grundstücks besichert und hat eine Laufzeit bis 02. März 2025. Der Zinssatz beträgt 4,5% p.a.

B. UKRAINE-KONFLIKT SCHAFFT UNSICHERHEITEN FÜR AUSBLICK FÜR DIE WELTWIRTSCHAFT, DIE BRANCHE UND DEN KONZERN

Die Verschärfung des Konflikts zwischen Russland und der Ukraine, die am 24. Februar 2022 in kriegerischen Auseinandersetzungen in der Ukraine mündete, schafft Unsicherheiten für die Entwicklung der Weltwirtschaft, der Immobilienwirtschaft und den Konzern. GATEWAY hat diese Unsicherheiten in dem Prognosebericht für das Geschäftsjahr 2022 berücksichtigt (siehe Kapitel 4.2.1 Marktumfeld/Gesamtwirtschaftliche Lage).

Frankfurt am Main, den 29. März 2022

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

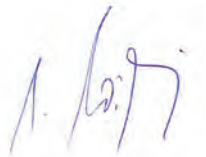
Nach bestem Wissen versichern wir, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen der Konzernabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses 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.

Frankfurt am Main, den 29. März 2022

Gateway Real Estate AG
Der Vorstand



Tobias Meibom



Stefan Witjes

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main

Vermerk über die Prüfung des 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 2021, der Konzerngesamtergebnisrechnung, der Konzern-eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 als Finanzinvestitionen gehaltene Immobilien (Renditeimmobilien) in Höhe von EUR 286,5 Mio. (Vorjahr EUR 184,9 Mio.) sowie zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien, die zuvor als Renditeimmobilien bilanziert wurden) in Höhe von EUR 43,8 Mio. (Vorjahr: EUR 54,2 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 EUR 67,7 Mio. (Vorjahr EUR 129,1 Mio.) erfolgswirksam als unrealisierte Marktwertänderungen in der Konzerngesamtergebnisrechnung erfasst.

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes 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 2021 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 Zeitwertes 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 2.22 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 2021 ist Vorratsvermögen in Höhe von EUR 747,2 Mio. ausgewiesen. Das entspricht 55% 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,
- den Vergütungsbericht
- 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 sowie den Vergütungsbericht, sind die gesetzlichen Vertreter und der Aufsichtsrat verantwortlich. Im Übrigen sind die gesetzlichen Vertreter für die sonstigen Informationen verantwortlich.

Unsere Prüfungsurteile zum 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. 3a HGB

PRÜFUNGSURTEIL

Wir haben gemäß §317 Abs. 3a HGB eine Prüfung mit hinreichender Sicherheit durchgeführt, ob die in der bereitgestellten Datei GATEWAY_REAL_ESTATE_AG_KA_KLB_ESEF-2021-12-31.Zip (SHA256-Hashwert: 1f5d2480d4195a3b585232c28348cd43a61f13769f3b9b4fabdee8bdce104ad) 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 bereitgestellten Datei enthaltenen und für Zwecke der Offenlegung erstellten Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in allen wesentlichen Belangen den Vorgaben des §328 Abs. 1 HGB an das elektronische Berichtsformat. Über dieses Prüfungsurteil sowie unsere im voranstehenden „Vermerk über die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ enthaltenen Prüfungsurteile zum beigefügten Konzernabschluss und zum beigefügten Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 1. Januar 2021 bis zum 31. Dezember 2021 hinaus geben wir keinerlei Prüfungsurteil zu den in diesen Wiedergaben enthaltenen Informationen sowie zu den anderen in der oben genannten Datei enthaltenen Informationen ab.

Grundlage für das Prüfungsurteil

Wir haben unsere Prüfung der in der oben genannten bereitgestellten Datei enthaltenen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit §317 Abs. 3a HGB unter Beachtung des IDW Prüfungsstandards: Prüfung der für Zwecke der Offenlegung erstellten elektronischen Wiedergaben von Abschlüssen und Lageberichten nach §317 Abs. 3a HGB (IDW PS 410 (10.2021)) durchgeführt. Unsere Verantwortung danach ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen“ weitergehend beschrieben. Unsere Wirtschaftsprüferpraxis hat die Anforderungen an das Qualitätssicherungssystem des IDW Qualitätssicherungsstandards: Anforderungen an die Qualitätssicherung in der Wirtschaftsprüferpraxis (IDW QS 1) angewendet.

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

Die gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft sind verantwortlich für die Erstellung der ESEF-Unterlagen mit den elektronischen Wiedergaben des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts nach Maßgabe des §328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 1 HGB und für die Auszeichnung des Konzernabschlusses nach Maßgabe des §328 Abs. 1 Satz 4 Nr. 2 HGB.

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

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

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung der ESEF-Unterlagen

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – Verstöße gegen die Anforderungen des §328 Abs. 1 HGB, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unser Prüfungsurteil zu dienen.

- gewinnen wir ein Verständnis von den für die Prüfung der eSEF-Unterlagen relevanten internen Kontrollen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Kontrollen abzugeben.
- beurteilen wir die technische Gültigkeit der eSEF-Unterlagen, d.h. ob die die eSEF-Unterlagen enthaltende bereitgestellte Datei die Vorgaben der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der zum Abschlussstichtag geltenden Fassung an die technische Spezifikation für diese Datei erfüllt.
- beurteilen wir, ob die eSEF-Unterlagen eine inhaltsgleiche XHTML-Wiedergabe des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts ermöglichen.
- beurteilen wir, ob die Auszeichnung der eSEF-Unterlagen mit Inline XBRL-Technologie (iXBRL) nach Maßgabe der Artikel 4 und 6 der Delegierten Verordnung (EU) 2019/815 in der am Abschlussstichtag geltenden Fassung eine angemessene und vollständige maschinenlesbare XBRL-Kopie der XHTML-Wiedergabe ermöglicht.

Verantwortlicher Wirtschaftsprüfer

Der für die Prüfung verantwortliche Wirtschaftsprüfer ist Karsten Luce.

Nürnberg, den 29. März 2022

Rödl & Partner GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

gez. Landgraf
Wirtschaftsprüfer

gez. Luce
Wirtschaftsprüfer

Übrige Angaben gemäß Artikel 10 EU-APrVO

Wir wurden von der Hauptversammlung am 25. August 2021 als Konzernabschlussprüfer gewählt. Wir wurden am 10. Januar 2022 vom Aufsichtsrat 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.

Sonstiger Sachverhalt – Verwendung des Bestätigungsvermerks

Unser Bestätigungsvermerk ist stets im Zusammenhang mit dem geprüften Konzernabschluss und dem geprüften Konzernlagebericht sowie den geprüften eSEF-Unterlagen zu lesen. Der in das eSEF-Format überführte Konzernabschluss und Konzernlagebericht – auch die im Bundesanzeiger bekanntzumachenden Fassungen – sind lediglich elektronische Wiedergaben des geprüften Konzernabschlusses und des geprüften Konzernlageberichts und treten nicht an deren Stelle. Insbesondere ist der eSEF-Vermerk und unser darin enthaltenes Prüfungsurteil nur in Verbindung mit den in elektronischer Form bereitgestellten geprüften eSEF-Unterlagen verwendbar.

FINANZKALENDER

31. Mai 2022	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q1)
August 2022	Hauptversammlung
30. September 2022	Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht
28.-30. November 2022	Deutsches Eigenkapitalforum
30. November 2022	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 GmbH – Reportdesign, Hamburg

Fotografie

Michael Fahrig, Berlin

Gateway Real Estate AG

Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

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