HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2026

AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen in Tsd. €	**01.01.-30.06.2026**	**01.01.-30.06.2025**
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	12.032	24.454
Gesamtleistung	22.695	67.009
EBIT adj.	6.056	23.822
EBT	6.307	133.371
Konzernergebnis	5.074	131.231
Ergebnis je Aktie in €	0,04	0,71
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Bilanzsumme	1.227.464	1.240.583
Eigenkapital	197.473	192.399
Eigenkapitalquote	16,1%	15,5%
Liquide Mittel	2.260	13.830
Nettofinanzschulden	775.359	764.599
Portfoliokennzahlen	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	3	3
Anzahl Projekte (Ende Juni)	9	9

Aus rechentechnischen Gründen können bei Tabellen und Verweisen Rundungsdifferenzen zu den sich mathematisch exakt ergebenden Werten auftreten.

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN SECHS MONATE

GATEWAY erzielt im ersten Halbjahr ein **positives EBIT adjusted**

Konzernergebnis erreicht im ersten Halbjahr 2026 **5,1 Mio. €**.

EBIT adjusted erreicht im ersten Halbjahr 2026 **6,1 Mio. €**

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt zum 30. Juni 2026 **3 Mrd. €**

Ergebnis je Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2026 **0,04 €**

Prognose Geschäftsjahr 2026 20-30 Mio. € EBIT adj. und 30-40 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 Atmosphäre.

Wir entwickeln deutschlandweit nachhaltige und moderne Wohnquartiere in Holzbauweise, vorwiegend in ausgewählten wachstumsstarken Regionen.

Wir stehen für höchste Professionalität und Nachhaltigkeit in der Projektentwicklung, maßgeschneiderte risikooptimierte Lösungen und ein erfahrenes Management. Die Anforderungen einer anspruchsvollen, marktgerechten und nachhaltigen Projektentwicklung verlangen die intensive Zusammenarbeit von Spezialisten, die sich gegenseitig ergänzen und inspirieren. Bei der Entwicklung decken wir die gesamte Wertschöpfungskette von der Akquise von Grundstücken und Projekten über die Entwicklung und den Bau bis hin zum Verkauf der Objekte ab.

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS & STRATEGIE

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 68,9 Mio. € (zum 30. Juni 2026) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet im Jahr 2006 blickt GATEWAY auf eine langjährige Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickelt derzeit (Stand 30. Juni 2026) Projekte mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von rund 3,3 Mrd. €.

GATEWAY fokussiert sich dabei auf Deutschlands ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt mit eigenen Teams sämtliche wesentlichen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojekts ab. Bei ihren Projektentwicklungen verfolgt die Gesellschaft die Strategie, attraktive Margen zu erzielen und zugleich durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren.

Bereits im Geschäftsjahr 2020 hatten Vorstand und Aufsichtsrat beschlossen, neben dem Verkauf auch vermehrt Wohnimmobilien für den langfristigen eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold), um nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu generieren. Vor diesem Hintergrund werden die Segmente „Bestandsimmobilien" und „Wohnimmobilienentwicklung" mittelfristig weiter ausgebaut. Gleichzeitig hat GATEWAY im Jahr 2021 sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert und ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung" weitgehend eingestellt. Aufgrund einer nicht erteilten Gesellschafterzustimmung verblieben jedoch drei Gewerbeentwicklungen in Berlin im Eigentum von GATEWAY und sollen über den Zeitablauf veräußert werden.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte und deren Finanzierungen führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, um Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen zu bewerten und geeignete Gegenmaßnahmen abzuleiten. Beim Ankauf werden Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Zur engmaschigen Kostenkontrolle findet für jedes Projekt monatlich ein interner Jour fixe statt, an dem auch der Vorstand teilnimmt. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist zudem der Immobilienausschuss, bestehend aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrats, einzubinden, der seine Zustimmung erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen ohne final genehmigten Flächennutzungs- oder Bebauungsplan, um durch die eigene Expertise in der Baurechtschaffung frühzeitig Wertpotenziale zu heben und die Planungsprozesse der Developments aktiv zu gestalten. Der Konzern fokussiert sich dabei klar auf Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau dringend benötigter Wohnflächen erfüllt GATEWAY zudem einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY vor allem institutionelle Investoren, nutzt schlanke und standardisierte Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell. Dabei erfolgt der Verkauf an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung; die Fertigstellung der Projekte übernimmt GATEWAY anschließend. Bereits mit Abschluss des Forward Sales werden – entsprechend dem Baufortschritt – Erlöse nach einem vertraglich vereinbarten Zahlungsplan erzielt. Diese Strategie ermöglicht langfristige und stabile Cashflows aus den Developments.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im ersten Halbjahr 2026 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen planmäßig weiter vorangetrieben werden. Aus dem fortschreitenden Bau- und Leistungsfortschritt des Projekts „SoHo Mannheim" wurden Umsatzerlöse in Höhe von 4,2 Mio. € realisiert.

Auf der Finanzierungsseite wurde die Stabilisierung und nachhaltige Anpassung der Kapitalstruktur erfolgreich fortgesetzt. Im März 2026 wurde mit den Anleihegläubigern eine Anpassung der Rückführungsvereinbarung vereinbart, die zu einem Forderungsverzicht in Höhe von 13,9 Mio. € und einem positiven Ergebniseffekt von 18,2 Mio. € führte. Darüber hinaus wurde die verbliebene Unternehmensanleihe der Gateway Real Estate AG bis zum 31. Januar 2028 prolongiert.

Aus der hieraus resultierenden Anpassung der Finanzierungskonditionen ergab sich ein positiver Ergebniseffekt aus der Modifikation der Anleiheverbindlichkeit in Höhe von 0,3 Mio. €. Zudem wurde mit dem Erwerber der Anleihe eine Vereinbarung über den späteren Rückerwerb des Anleihebestands geschlossen. Insgesamt konnten damit weitere Fortschritte bei der Stabilisierung der Finanzierungsstruktur und dem Abbau der Verschuldung erzielt werden.

3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Marktumfeld/Gesamtwirtschaftliche Lage

Aktuelle Entwicklung

Das erste Halbjahr 2026 war weltweit von zwei gegenläufigen Kräften geprägt: dem Energie- und Vertrauensschock aus dem Krieg im Nahen Osten – einschließlich vorübergehender Störungen der Schifffahrt durch die Straße von Hormus – und einem anhaltenden Investitionszyklus in Technologien und künstliche Intelligenz. Der Internationale Währungsfonds (IWF) beschreibt dieses Bild im World Economic Outlook Update vom Juli 2026 als „crosscurrents of war and technology".

In den USA wuchs die Wirtschaftsleistung im ersten Quartal 2026 weiter, gestützt durch den Technologiesektor. China blieb auf einem Wachstumspfad oberhalb der fortgeschrittenen Volkswirtschaften. In Europa und im Euroraum verlief die Erholung verhaltener. Der IWF erwartet für den Euroraum 2026 ein Wachstum von 0,9 %. Die Europäische Zentralbank (EZB) hat den seit Juni 2024 laufenden Lockerungszyklus im Juni 2026 unterbrochen und die Leitzinsen um 25 Basispunkte angehoben, nachdem der Energiepreisschock die Inflationsaussichten nach oben verschoben hatte. Der Hauptrefinanzierungssatz liegt seit dem 17. Juni 2026 bei 2,40 %. Die Arbeitslosigkeit in der EU lag im Juli 2026 bei 6,1 %, im Euroraum bei 6,4 %.

In Deutschland hat sich die konjunkturelle Lage gegenüber den schwachen Jahren 2023 und 2024 aufgehellt. Das preis-, saison- und kalenderbereinigte Bruttoinlandsprodukt stieg im ersten Quartal 2026 um 0,4 % und im zweiten Quartal um 0,3 % gegenüber dem Vorquartal. Gegenüber dem Vorjahresquartal lag die Wirtschaftsleistung im zweiten Quartal 2026 preisbereinigt um 1,0 % höher. Getragen wurde das Wachstum vor allem von Exporten sowie staatlichen Impulsen; der private Konsum blieb angesichts wieder höherer Energiepreise und einer Inflation von zeitweise bis zu 2,9 % zurückhaltend. Bis Juni 2026 war die Teuerung auf 2,3 % zurückgegangen.

Die Inflation in Deutschland hatte im April 2026 mit 2,9 % den höchsten Wert seit Anfang 2024 erreicht, getrieben durch den Energiepreisschock. Im Juni 2026 lag die Teuerung gemessen am Verbraucherpreisindex wieder bei 2,3 %, die Kerninflation (ohne Nahrungsmittel und Energie) bei 2,5 %. Energie verteuerte sich im Juni nur noch um 3,4 % zum Vorjahr, nach 6,6 % im Mai und 10,1 % im April.

Die Geldpolitik hat im Berichtszeitraum die Richtung gewechselt. Nach vier Senkungen in der ersten Jahreshälfte 2025 hatte die EZB den Hauptrefinanzierungssatz bis Anfang Juni 2026 bei 2,15 % belassen. Angesichts des Energiepreisschocks und einer HVPI-Prognose von 3,0 % für 2026 hob der EZB-Rat die drei Leitzinssätze am 11. Juni 2026 um jeweils 25 Basispunkte an. In der Sitzung vom Juli 2026 blieben die Sätze unverändert. Die Finanzierungskonditionen für Immobilieninvestments haben sich damit gegenüber dem Jahresanfang nicht weiter verbessert, in Teilen sogar leicht verschlechtert.

Im Warenhandel wurden im ersten Halbjahr 2026 Güter im Wert von 817,8 Mrd. € ausgeführt (+3,9 %) und 712,1 Mrd. € eingeführt (+4,7 %). Der Exportüberschuss lag mit 105,7 Mrd. € geringfügig unter dem Vorjahreshalbjahr. China blieb wichtigster Handelspartner. Die Ausfuhren in die USA sanken um 6,1 %, die Einfuhren aus China stiegen um 8,8 %.

Prognose

Der IWF erwartet im Juli-Update 2026 ein globales Wachstum von 3,0 % im Jahr 2026 und 3,4 % im Jahr 2027 und erwartet 2026 ein Wachstum für die USA von 2,3 %, für China von 4,6 % und für Deutschland von 0,7 %. Führende Institute in Deutschland prognostizieren für 2026 ein Wachstum in einer Bandbreite von rund 0,5 % bis 1,0 %; nach dem stärkeren ersten Halbjahr haben mehrere Experten ihre Jahreswerte leicht angehoben.

Für die Inflation 2026 rechnen ifo und Bundesbank mit Werten um 2,7 % bis 2,9 %. Die Arbeitslosenquote dürfte im Jahresdurchschnitt 2026 bei 6,3 % liegen. Die Finanzpolitik bleibt expansiv: Das staatliche Finanzierungsdefizit belief sich im ersten Halbjahr 2026 nach Destatis auf 71,3 Mrd. € bzw. 3,1 % des BIP und lag damit 36,6 Mrd. € über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Sondervermögen für Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung stützen die Nachfrage, belasten aber die Defizitquote.

Die Risiken bleiben hoch und zweiseitig. Eine erneute Eskalation im Nahen Osten oder anhaltend geschlossene Seewege würde Energiepreise und Inflation erneut nach oben treiben. Umgekehrt würden eine raschere Beruhigung der Rohstoffmärkte und die entfaltende Wirkung der deutschen Fiskalimpulse die Erholung beschleunigen. Strukturell dämpfen Demografie und schwache Produktivität das Potenzialwachstum.

Soziodemografische Entwicklung

Zum Jahresende 2025 lebten in Deutschland 83,5 Mio. Menschen, rund 110.000 bzw. 0,1 % weniger als ein Jahr zuvor. Zum 31. März 2026 lag die Einwohnerzahl bei 83,4 Mio.; allein im ersten Quartal 2026 nahm die Bevölkerung um weitere 104.000 Personen ab.

Der Rückgang fällt in den östlichen Flächenländern stärker aus als im Westen. Einen Zuwachs verzeichneten 2025 nur die Stadtstaaten Berlin, Hamburg und Bremen. Die Alterung setzt sich fort: Die Zahl der Menschen ab 60 Jahren stieg 2025 um 387.000. Gleichzeitig bleibt die Urbanisierung hoch. Für GATEWAY bedeutet das: Die strukturelle Nachfrage nach Wohnraum konzentriert sich weiter auf die großen Städte und verdichteten Wohnungsmärkte, während das inländische Arbeitskräftepotenzial demografisch schrumpft.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und GATEWAY-Fokusstädte

Nach zwei Jahren rückläufiger bzw. stagnierender Wirtschaftsleistung ist Deutschland 2025 nach Destatis preisbereinigt wieder leicht gewachsen. Im ersten Halbjahr 2026 hat sich diese Erholung leicht fortgesetzt. Im zweiten Quartal 2026 wuchs das BIP preis-, saison- und kalenderbereinigt um 0,3 %; preisbereinigt lag es 1,0 % über dem Vorjahresquartal. Der Anstieg im zweiten Quartal ging vor allem auf die Exportentwicklung zurück.

Am Arbeitsmarkt macht sich der demografische Wandel deutlicher bemerkbar. Im Juni 2026 waren nach Destatis rund 45,54 Mio. Personen mit Wohnort in Deutschland erwerbstätig, saisonbereinigt 23.000 weniger als im Vormonat und 0,5 % weniger als ein Jahr zuvor. Im Durchschnitt des zweiten Quartals 2026 lag die Zahl der Erwerbstätigen mit Arbeitsort in Deutschland bei 45,69 Mio. (saisonbereinigt −0,1 % zum Vorquartal).

Die Bundesagentur für Arbeit zählte im Juni 2026 2,936 Mio. Arbeitslose. Die Arbeitslosenquote sank gegenüber Mai um 0,1 Prozentpunkte auf 6,2 % und lag im Vorjahresvergleich unverändert. Die sozialversicherungspflichtige Beschäftigung setzte ihre leichte Abwärtstendenz fort. Nach dem ILO-Konzept der Arbeitskräfteerhebung lag die Erwerbslosenquote im Juni 2026 bei 4,0 % (bereinigt 3,9 %). In den GATEWAY-Fokusstädten bleibt das regionale Bild gespalten: In Berlin lag die Arbeitslosenquote im Juli 2026 bei 10,4 %, während süddeutsche Standorte wie München weiterhin klar unter dem Bundesdurchschnitt notieren.

Die öffentlichen Haushalte bleiben expansiv ausgerichtet. Das Finanzierungsdefizit des Staates belief sich im ersten Halbjahr 2026 nach vorläufigen Destatis-Angaben auf 71,3 Mrd. € bzw. 3,1 % des BIP und lag damit 36,6 Mrd. € über dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Die Sondervermögen für Infrastruktur, Klimaneutralität und Verteidigung stützen Investitionen, belasten aber die Defizitquote.

Die Unternehmensinsolvenzen bleiben erhöht, der Anstieg hat sich jedoch abgeschwächt. Von Januar bis Mai 2026 registrierte Destatis 10.546 beantragte Unternehmensinsolvenzen, 4,9 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Die Insolvenzhäufigkeit war im Baugewerbe mit 44,0 Fällen je 10.000 Unternehmen weiterhin klar überdurchschnittlich (Gesamtwirtschaft: 29,8).

GATEWAY beurteilt die wirtschaftliche, soziodemografische und branchenspezifische Entwicklung im ersten Halbjahr 2026 in Deutschland und hier vor allem in den Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, für die weitere Geschäftstätigkeit des Konzerns grundsätzlich weiterhin als positiv. Die knappe Angebotslage am Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen hält an. Gleichzeitig belasten das wieder etwas straffere Zinsumfeld nach der EZB-Anhebung im Juni, hohe Baukosten, Fachkräftemangel und regulatorische Unsicherheiten die Neubautätigkeit.

Entwicklung der Immobilienmärkte

Der gewerbliche Immobilieninvestmentmarkt erzielte im ersten Halbjahr 2026 nach BNP Paribas Real Estate ein Transaktionsvolumen von 12,3 Mrd. €, 8 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Einem belebten ersten Quartal (6,9 Mrd. €) folgte ein spürbar ruhigeres zweites Quartal (5,4 Mrd. €). Die Zahl der Abschlüsse war mit mehr als 700 Transaktionen gleichwohl so hoch wie seit 2022 nicht mehr in einem ersten Halbjahr.

Büroimmobilien waren mit knapp 3,2 Mrd. € (+19 %) die stärkste gewerbliche Assetklasse, vor Logistik (knapp 2,5 Mrd. €) und Einzelhandel (knapp 2,3 Mrd. €). Healthcare steigerte das Volumen auf 1,6 Mrd. €. Bei den A-Standorten führte München das gewerbliche Geschehen an. Die Netto-Spitzenrenditen zogen in mehreren Segmenten leicht an: Büro im Schnitt der A-Standorte auf 4,49 %, Logistik auf 4,60 %. Highstreet blieb mit 3,85 % unverändert, Supermärkte und Discounter mit 4,90 % ebenfalls.

Wohnen blieb laut BNP Paribas Real Estate mit rund 4,4 Mrd. € die umsatzstärkste Assetklasse des gesamten Immobilien-Investmentmarktes, nur 3 % weniger als im Vorjahreshalbjahr. Die Marktbreite hat zugenommen: weniger Großtransaktionen über 100 Mio. € (Anteil 34 %), dafür mehr Abschlüsse in der Breite. Bestandsportfolios kamen auf 47 %, Forward Deals auf 21 %. Moderne Neubau- und neuwertige Bestände erreichten mit 18 % Marktanteil und gut 770 Mio. € das höchste je in einem ersten Halbjahr gemessene Ergebnis in diesem Segment.

Wohnimmobilienmarkt

Die Bautätigkeit am Wohnimmobilienmarkt sendet gemischte Signale. Die Fertigstellungen waren 2025 mit 206.600 Wohnungen auf den niedrigsten Stand seit 2012 gefallen (−18,0 %). Die durchschnittliche Dauer von der Genehmigung bis zur Fertigstellung lag 2025 bei 27 Monaten. Im ersten Halbjahr 2026 wurden dagegen 126.300 Wohnungen genehmigt, 15,1 % bzw. 16.600 Einheiten mehr als im Vorjahreszeitraum – der stärkste Halbjahresanstieg seit 2016, allerdings von sehr niedrigem Niveau. Auf den Neubau entfielen 103.100 Genehmigungen (+15,8 %), darunter 67.000 Wohnungen in Mehrfamilienhäusern (+16,9 %). Eine spürbare Entlastung des Bestandsangebots ist daraus erst 2028/2029 zu erwarten. Der Wohnungsmarkt in den Ballungsräumen bleibt daher angespannt, die Mieten steigen weiter.

Vor diesem Hintergrund hat sich die fundamentale Schieflage am Wohnungsmarkt im ersten Halbjahr 2026 nicht aufgelöst. Zwar ziehen die Genehmigungen an, die Fertigstellungen des Vorjahres und der lange Bauüberhang bedeuten aber, dass das verfügbare Angebot in den Fokusstädten von GATEWAY weiterhin deutlich hinter der Nachfrage zurückbleibt. Ein-Personen-Haushalte und die Konzentration des Wachstums auf die Stadtstaaten verstärken den Druck auf innerstädtische und gut angebundene Bestände.

Für institutionelle Investoren bleibt Wohnen damit die robusteste Nutzungsart im deutschen Immobilienmarkt. Die im Jahresverlauf 2025 beobachtete Stabilisierung der Netto-Spitzenrenditen in den Top-7-Märkten hat sich im ersten Halbjahr 2026 im Grundsatz gehalten; das etwas straffere Zinsumfeld nach der EZB-Entscheidung vom Juni begrenzt jedoch kurzfristig die Bewertungsspielräume und verschiebt einzelne Transaktionen. Gleichzeitig spricht die wieder höhere Zahl mittelgroßer Bestands- und Value-add-Deals für eine normalisierte, weniger von einzelnen Großportfolios abhängige Marktstruktur.

Trotz der Zinswende im Juni bleibt Wohnen die defensive Leit-Assetklasse: anhaltende Wohnungsknappheit, begrenzter Neubau und steigende Mieten stützen die Ertragsperspektive. Für GATEWAY bleibt die Sub-Anlageklasse Wohnen in den Fokusstädten damit attraktiv.

Büroimmobilienmarkt

In den acht wichtigsten Bürohochburgen (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München) wurden laut BNP Paribas Real Estate im ersten Halbjahr 2026 1,3 Mio. m² Bürofläche umgesetzt – eine Seitwärtsbewegung. Berlin kehrte mit 373.000 m² (+51 %) an die Spitze zurück. Der Leerstand in den acht Städten stieg auf 9,1 Mio. m² (+9 % zum Vorjahr). Die Leerstandsquoten reichen von 6,1 % in Leipzig und 6,5 % in Hamburg bis 11,8 % in Frankfurt und 12,4 % in Düsseldorf. Premiumlagen bleiben knapp: Die Spitzenmiete stieg in Frankfurt auf 57,00 €/m²; München bleibt mit 59,50 €/m² der teuerste Standort.

Insgesamt spiegelt der Büromarkt die noch kraftlose Gesamtkonjunktur wider: Flächenumsatz seitwärts, Leerstand weiter steigend, zugleich anhaltender Mietdruck in den Toplagen. Für GATEWAY bleibt Wohnen gegenüber Büro die robustere Nutzungsart.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. Juni 2026 verminderte sich gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2025 um 13,1 Mio. € auf insgesamt 1.227,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 1.240,6 Mio. €).

Der Rückgang auf der Aktivseite ist im Wesentlichen auf die kurzfristigen Vermögenswerte zurückzuführen, die sich um 15,2 Mio. € auf 1.019,0 Mio. € reduzierten. Hauptursächlich hierfür war der Rückgang der sonstigen kurzfristigen finanziellen Vermögenswerte um 11,3 Mio. €, insbesondere infolge von Rückzahlungen von Darlehensforderungen in Höhe von 11,7 Mio. €. Darüber hinaus verringerte sich der Bestand an liquiden Mitteln infolge des negativen Cashflows aus der laufenden Geschäfts- und Finanzierungstätigkeit um 11,6 Mio. € auf 2,3 Mio. €.

Gegenläufig erhöhte sich das Vorratsvermögen um 6,1 Mio. €. Dies resultierte im Wesentlichen aus aktivierten Zinsen in Höhe von 8,0 Mio. €, fortschreitenden Bauaktivitäten von 6,4 Mio. € sowie der Veränderung geleisteter Anzahlungen von 0,7 Mio. €, vermindert um vereinnahmte Fördergelder in Höhe von 4,3 Mio. € sowie den Abgang von Projektkosten in Höhe von 4,7 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale des Projekts SoHo Mannheim.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich leicht um 2,2 Mio. € auf 208,5 Mio. €. Ursächlich hierfür war im Wesentlichen der Anstieg der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte um 2,0 Mio. € auf 91,3 Mio. € infolge von Zinserträgen.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Berichtsstichtag auf 268,2 Mio. € (31. Dezember 2025: 336,6 Mio. €), wovon 165,1Mio. € (31. Dezember 2025: 234,3 Mio. €) auf langfristige Finanzverbindlichkeiten entfielen. Der deutliche Rückgang resultiert insbesondere aus Umgliederungen von Finanzverbindlichkeiten in den kurzfristigen Bereich infolge von Anpassungen der Fristigkeiten. Darüber hinaus wurden die zum 31. Dezember 2025 bestehenden langfristigen Rückstellungen im Berichtszeitraum weitgehend in Anspruch genommen. Wesentlicher Grund hierfür war die abschließende Beilegung eines bereits in Vorjahren anhängigen Rechtsstreits. Die daraus resultierenden Verpflichtungen werden seit Abschluss der Vergleichsvereinbarung unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Die kurzfristigen Schulden betrugen 761,8 Mio. € (31. Dezember 2025: 711,6 Mio. €). Davon entfielen 711,3 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2025: 652,1 Mio. €). Die Erhöhung um 59,2 Mio. € resultiert insbesondere aus den vorgenannten Fristigkeitsanpassungen sowie gegenläufig wirkenden aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten.

Zudem führten Anpassungen von Finanzierungsvereinbarungen im ersten Halbjahr 2026 zu einem positiven Modifikationsergebnis in Höhe von 18,2 Mio. €. Dieses wurde im Finanzergebnis unter dem übrigen Finanzergebnis erfasst und führte zu einer Reduktion der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um 7,8 Mio. € auf 34,0 Mio. € (31. Dezember 2025: 41,8 Mio. €), insbesondere infolge von Rückzahlungen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2026 auf 197,5 Mio. € (31. Dezember 2025: 192,4 Mio. €). Der leichte Anstieg resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 5,1 Mio. €. Die Eigenkapitalquote erhöhte sich von 15,5 % zum 31. Dezember 2025 auf 16,1 % zum 30. Juni 2026.

Finanzlage

Die im ersten Halbjahr 2026 angefallenen Zahlungsströme führten insgesamt zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2026. Ursächlich hierfür waren insbesondere Mittelabflüsse aus der laufenden Geschäftstätigkeit sowie aus der Finanzierungstätigkeit infolge von Rückführungen von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie Finanzverbindlichkeiten. Im Vorjahreszeitraum hatte die Aufnahme von Finanzkrediten noch zu einem deutlich höheren Mittelzufluss aus der Finanzierungstätigkeit geführt.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-14.572	-20.697
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	11.102	-720
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-8.100	17.843
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	**-11.570**	**-3.574**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	13.830	10.179
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	2.260	6.605

Der im Vergleich zum Vorjahreszeitraum geringere Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 14,6 Mio. € (H1 2025: 20,7 Mio. €) ist insbesondere auf den deutlich reduzierten Finanzierungsbedarf für den Ausbau des Vorratsvermögens zurückzuführen. Während im ersten Halbjahr 2026 Zahlungsmittel in Höhe von 10,4 Mio. € (H1 2025: 43,5 Mio. €) für den Aufbau von Vorräten gebunden wurden, belasteten Rückführungen von Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 7,8 Mio. € den Cashflow. Gegenläufig wirkten Mittelzuflüsse aus erhaltenen Zuschüssen der öffentlichen Hand für die Gewerbeimmobilienentwicklung in Berlin in Höhe von 4,3 Mio. €.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 11,1 Mio. € resultierte vor allem aus Einzahlungen aus der teilweisen Tilgung von Darlehensforderungen gegenüber den im Jahr 2021 veräußerten Gesellschaften des ehemaligen Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung" in Höhe von 11,7 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum war der Cashflow aus der Investitionstätigkeit dagegen insbesondere durch Investitionen in Renditeimmobilien in Höhe von 0,7 Mio. € belastet.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 8,1 Mio. € (H1 2025: 17,8 Mio. €) resultierte aus Rückzahlungen von Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 17,1 Mio. €, denen Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 9,1 Mio. € gegenüberstanden. Gegenüber dem Vorjahreszeitraum (17,8 Mio. €) verringerte sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit insbesondere aufgrund der deutlich niedrigeren Kreditaufnahmen. Während im ersten Halbjahr 2025 Mittelzuflüsse aus Finanzkrediten in Höhe von 28,7 Mio. € erzielt wurden, die überwiegend zur Finanzierung der Berliner Gewerbeimmobilienentwicklungen dienten, lagen die entsprechenden Zuflüsse im Berichtszeitraum lediglich bei 9,1 Mio. €.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im ersten Halbjahr 2026 insgesamt 11,6 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 2,3 Mio. € zum 30. Juni 2026 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2025 hatten die liquiden Mittel 13,8 Mio. € betragen.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2026 erzielte der Konzern Umsatzerlöse von 12,0 Mio. € (H1 2025: 24,5 Mio. €). Diese resultierten im Wesentlichen aus dem Leistungsfortschritt eines Forward-Sale-Vertrags für das Projekt SoHo Mannheim in Höhe von 4,2 Mio. € sowie Mieterlösen in Höhe von 7,7 Mio. € (H1 2025: 7,2 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 9,6 Mio. € (H1 2025: 30,6 Mio. €) resultieren im Wesentlichen aus aktivierten Bauleistungen und Bauzeitzinsen in Höhe von insgesamt 14,4 Mio. € (H1 2025: 25,9 Mio. €). Gegenläufig wirkten Abgänge von Projektkosten im Zusammenhang mit dem Forward Sale des Projekts SoHo Mannheim in Höhe von 4,7 Mio. € (H1 2025: 16,2 Mio. €).

Die sonstigen betrieblichen Erträge beliefen sich auf 1,0 Mio. € (H1 2025: 11,9 Mio. €) und resultierten im Wesentlichen aus Erträgen aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten. Der deutlich höhere Vorjahreswert war insbesondere auf Wertaufholungen von Forderungen in Höhe von 3,1 Mio. € sowie Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten in Höhe von 6,3 Mio. € zurückzuführen. Zusammen mit den Umsatzerlösen und Bestandsveränderungen ergab sich eine Gesamtleistung von 22,7 Mio. € (H1 2025: 67,0 Mio. €).

Der Materialaufwand verminderte sich im Berichtszeitraum um 18,9 Mio. € auf 7,4 Mio. € (H1 2025: 26,3 Mio. €). Er setzt sich im Wesentlichen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien von 5,0 Mio. € (H1 2025: 20,2 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien von 2,4 Mio. € (H1 2025: 2,3 Mio. €) zusammen. Im Vorjahr waren darüber hinaus Abwertungen von Projektentwicklungen auf den Nettoveräußerungswert in Höhe von 3,8 Mio. € enthalten.

Der Personalaufwand entwickelte sich im ersten Halbjahr 2026 mit 3,1 Mio. € unverändert gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte belief sich im Vorjahr auf -0,3 Mio. € und war insbesondere auf Bewertungseffekte im Zusammenhang mit unterzeichneten Kaufverträgen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich von 13,4 Mio. € auf 6,1 Mio. €. Im Vorjahr waren hierin insbesondere Zuführungen zu Rückstellungen aufgrund von Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 10,2 Mio. € enthalten.

Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2026 ein Betriebsergebnis in Höhe von 6,1 Mio. € (H1 2025: 23,8 Mio. €).

Das Finanzergebnis belief sich im ersten Halbjahr 2026 auf 0,3 Mio. € (H1 2025: 109,5 Mio. €). Es beinhaltet insbesondere Modifikationsergebnisse aus der Anpassung wesentlicher Kreditbedingungen der Finanzierung des Projekts SoHo Mannheim sowie der Anleihe der Gateway Real Estate AG. Im Vorjahreszeitraum resultierte das Finanzergebnis maßgeblich aus Modifikationserträgen im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Borussia Köln Deutz in Höhe von 143,2 Mio. €. Darüber hinaus enthält das Finanzergebnis Zinsaufwendungen in Höhe von 23,4 Mio. € (H1 2025: 38,8 Mio. €) sowie Zinserträge in Höhe von 5,1 Mio. € (H1 2025: 5,2 Mio. €).

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei 6,3 Mio. € (H1 2025: 133,3 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 1,2 Mio. € (H1 2025: 2,1 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2026 in Höhe von 5,1 Mio. € (H1 2025: 131,2 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (unverwässert, H1 2025: 0,71 €) beziehungsweise 0,04 € (verwässert, H1 2025: 0,71 €). Das EBIT adjusted betrug 6,1 Mio. € (H1 2025: 23,8 Mio. €).

5. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie die Chancen, die sich für die Gesellschaft ergeben, wurden im am 14. Juli 2026 veröffentlichten Geschäftsbericht 2025 auf den Seiten 43–51 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienspezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Bis zur Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes 2026 am 30. September 2026 ergaben sich keine neuen Sachverhalte und veränderte Einschätzung der im Geschäftsbericht 2025 geschilderten Chancen und Risiken.

Der Vorstand möchte hiermit ausdrücklich auf die im Bereich Finanzierungsrisiko bestandsgefährdenden Risiken mit bestehenden und in den Finanzverbindlichkeiten ausgewiesenen Fremdfinanzierungen hinweisen.

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2026 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 711.283 Tsd. € (Vj. 652.115 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Diese Finanzierungen können in die folgenden Immobilien Kategorien unterteilt werden:

Projekt	**Immobilie**	**Status**	**Betrag (in Tsd. €)**
Berlin	Storkower Str./Revaler Str. (3 Objekte)	Fertiggestellt in Vermietung.	311.579
Finanzierungen Helvetic/SNBH	Diverse		119.478
Dresden	Dresden Blüherpark (3 Objekte)	In Planung und ein Objekt in Vermietung.	100.781
Köln	Borussia Köln	Verkauft, Finanzierung wird abgelöst.	52.142
Chemnitz	Chemnitz	In Planung.	4.024
Mannheim	Baufeld Süd	In Planung, mit verlängerter Refinanzierung in 2026 bis 12/2027 und Verzicht von 13,8 Mio. €.	37.334
Berlin/Augsburg	Heinersdorf/Augsburg	In Planung, Prolongationen im Dezember 2026 anstehend.	78.621
Gateway Real Estate AG	Keine	Schuldscheindarlehen wurde bis Ende 2026 prolongiert.	4.965
Gateway Real Estate AG	Keine	Sonstiges	385
Sonstiges	Sonstige	Sonstiges	1.974
Summe			**711.283**

Für die kurzfristigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können.

Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte stellt sich wie folgt dar:

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Zusammenhang mit dem im Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurden gegen die Gateway Real Estate AG gerichtete Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen als Bestandteil der Kaufpreisstruktur übernommen und mit bestehenden Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft verrechnet. Hierdurch reduzierten sich die Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG bereits im Geschäftsjahr 2025 erheblich. Die erfolgswirksame Erfassung der Transaktion erfolgte vollständig im Geschäftsjahr 2025. Von dem zum 30. Juni 2026 noch ausstehenden Kaufpreisanteil in Höhe von 3.000 Tsd. € wurden Ende August 2026 weitere 2.000 Tsd. € vereinnahmt. Die verbleibenden 1.000 Tsd. € werden voraussichtlich noch im Geschäftsjahr 2026 zufließen.

Nach der teilweisen Rückführung der Finanzverbindlichkeiten infolge des Teilverkaufs bestand zum 30. Juni 2026 noch eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. €. Im Mai 2026 schloss die Gesellschaft mit einem Anleihegläubiger eine Vereinbarung über den Rückerwerb eines wesentlichen Teilbestands dieser Anleihe zu einem Kaufpreis von 13.000 Tsd. €. Der Kaufpreis ist ab Vertragsunterzeichnung mit 4,25 % p.a. zu verzinsen und einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen frühestens zum 30. September 2027 fällig.

Der Rückerwerbsvertrag begründete zum 30. Juni 2026 noch keine Ausbuchung der betreffenden Anleiheverbindlichkeiten, da der wirtschaftliche und rechtliche Übergang des Anleihebestands erst mit der depotmäßigen Übertragung erfolgt. Die Transaktion stellt zum Berichtsstichtag daher ein schwebendes Geschäft dar.

Darüber hinaus beschlossen die Anleihegläubiger im Juni 2026 Änderungen der Anleihebedingungen. Diese umfassen insbesondere eine Verlängerung der Fälligkeit bis zum 31. Januar 2028 sowie den zeitweisen Verzicht auf bestimmte Kündigungsrechte. Die Gesellschaft hat die Auswirkungen dieser Änderungen als nicht substanzielle Modifikation der bestehenden Finanzverbindlichkeit beurteilt. Hieraus resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein im Finanzergebnis erfasster Modifikationsertrag in Höhe von 309 Tsd. €.

Der Vollzug des vereinbarten Rückerwerbs erfolgt vertraglich erst nach Wirksamwerden der Prolongation und war zum 30. Juni 2026 noch nicht vollzogen. Die bilanziellen Auswirkungen aus der Ausbuchung des zurückerworbenen Anleiheteils sowie aus der Erfassung der hiermit verbundenen Kaufpreisverbindlichkeit werden daher erst in der Berichtsperiode des Vollzugs erfasst.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Das Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG valutierte zum 30. Juni 2026 mit 5.000 Tsd. €. Die im Geschäftsjahr 2025 vereinbarte Tilgungsregelung wurde bis zum Berichtsstichtag vertragsgemäß erfüllt. Im Juni 2026 bestätigte der Darlehensgeber zudem seine grundsätzliche Bereitschaft zur Anpassung der bestehenden Finanzierungsvereinbarung. Die vorgesehene Anpassung umfasst insbesondere eine Verlängerung der Laufzeit des Darlehens sowie eine modifizierte Tilgungsstruktur mit einer Tilgungsleistung von 1.000 Tsd. € bis zum 30. Oktober 2026 und einer vollständigen Rückführung bis Ende 2027. Die Umsetzung steht noch unter dem Vorbehalt der

vertraglichen Dokumentation sowie der Bestellung der vorgesehenen Sicherheiten. Der Vorstand wertet die bisher vertragsgemäße Umsetzung der bestehenden Vereinbarung sowie die schriftliche Bereitschaft des Darlehensgebers zur weiteren Anpassung der Finanzierungsstruktur als wesentliche Elemente bei der Beurteilung der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln weist zum 30. Juni 2026 Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 130.113 Tsd. € (31. Dezember 2025: 124.496 Tsd. €) aus. Darüber hinaus werden aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung weitere Verbindlichkeiten aus der Senior-Finanzierung in Höhe von 40.182 Tsd. € (31. Dezember 2025: 40.182 Tsd. €) bilanziert, die auf im Geschäftsjahr 2025 veräußerte Gesellschaften entfallen. Das gesamte Finanzierungsengagement im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Köln beläuft sich damit zum 30. Juni 2026 auf 170.295 Tsd. € (31. Dezember 2025: 164.678 Tsd. €).

Grundlage der Finanzierung bildet die im Geschäftsjahr 2025 mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreisraten geschlossene Restrukturierungsvereinbarung. Diese umfasst insbesondere die Verlängerung der Finanzierungen bis zum 31. Dezember 2028, die Bereitstellung zusätzlicher Finanzierungsmittel für endfällige Zinsen sowie die Vereinbarung verschiedener Meilensteine für die weitere Projektentwicklung und Vermarktung einzelner Baufelder.

Durch den am 23. Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurde bereits ein wesentlicher Teil der vereinbarten Meilensteine erfüllt. Ein für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehener Meilenstein zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wurde bislang nicht erreicht. Die Gesellschaft befindet sich hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den beteiligten Parteien. Der Abschluss einer Nachtragsvereinbarung zur Anpassung des Meilensteinplans wird nach derzeitiger Einschätzung als überwiegend wahrscheinlich angesehen.

Nach Einschätzung des Vorstands begründen die bislang eingetretenen Verzögerungen keine unmittelbare Fälligstellung der Finanzierungen. Die Restrukturierungsvereinbarung wird insgesamt planmäßig umgesetzt und die Gespräche mit den Finanzierungspartnern verlaufen konstruktiv. Der Vorstand geht daher weiterhin davon aus, dass die Voraussetzungen für die Umsetzung der Restrukturierungsvereinbarung insgesamt erfüllt werden können.

Gleichwohl weist der Vorstand darauf hin, dass bei einer dauerhaften Nichterfüllung wesentlicher Meilensteine Finanzierungspartner, Grundstücksverkäufer und weitere Vertragsparteien berechtigt sein können, ihre vertraglichen Rechte geltend zu machen.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag eine Anleihevaluta von 37.334 Tsd. € (31. Dezember 2025: 53.881 Tsd. €) auf.

Im ersten Quartal 2026 wurde die Anleihefinanzierung der Projektentwicklung SoHo Mannheim restrukturiert. Die Vereinbarung umfasst eine Reduzierung der ausstehenden Anleiheverbindlichkeit von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € sowie eine Rückführung des verbleibenden Betrags bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die Restrukturierung wurde als substanzielle Modifikation bilanziert und führte im Berichtszeitraum zu einem Ertrag von 18.243 Tsd. €, der im Finanzergebnis erfasst wurde. Zum 30. Juni 2026 valutiert die Anleihe mit 40.000 Tsd. €. Der Vorstand hält die Einhaltung der vereinbarten Rückführungsstruktur weiterhin für überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist zum 30. Juni 2026 eine nominale Darlehensvaluta von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 14.531 Tsd. € aus. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 195.426 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften.

Nach Ablauf der ursprünglichen Darlehenslaufzeit besteht mit dem wesentlichen Darlehensgeber weiterhin eine Stillhaltevereinbarung, wonach fällig gewordene Rückzahlungsansprüche bis zum 31. Oktober 2026 nicht

durchgesetzt werden. Im Gegenzug leisten die Darlehensnehmer monatliche Tilgungszahlungen in Höhe von 750 Tsd. €, die bis zum Berichtszeitpunkt vertragsgemäß erbracht wurden. Die Stillhaltevereinbarung stellt keine Prolongation der Darlehen dar; die bestehenden Finanzierungsverträge bleiben im Übrigen unverändert bestehen.

Parallel hierzu führt die Gesellschaft Gespräche über die Veräußerung der gewerblichen Bestandsimmobilie sowie über mögliche Refinanzierungs- und Strukturierungslösungen für Teile des Projekts. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierfür noch keine verbindlichen Vertragsabschlüsse vor.

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

Der Vorstand geht weiterhin davon aus, eine nachhaltige Lösung für die Projektfinanzierung erreichen zu können. Sollte es entgegen den Erwartungen weder zu einer erfolgreichen Umsetzung der laufenden Gespräche noch zu einer Anschlussfinanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der besicherten Finanzierungsverbindlichkeiten liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.620 Tsd. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 4.797 Tsd. € finanziert. Die Finanzierung wurde von der Gateway Real Estate AG aufgenommen und hat eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 105.875 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich weiterhin in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde beschlossen und wird derzeit in einen Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird weiterhin Anfang 2027 erwartet.

Im Hinblick auf die nach dem 20. Dezember 2026 erforderliche Anschlussfinanzierung führt die Gesellschaft weiterhin Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die künftige Finanzierungsstruktur. Der Finanzierungspartner hat seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, verschiedene Fortführungs- und Refinanzierungsoptionen zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen jedoch weder eine rechtsverbindliche Vereinbarung noch abschließend abgestimmte wirtschaftliche Konditionen vor.

Der Vorstand geht weiterhin davon aus, dass auf Basis der laufenden Gespräche eine tragfähige Lösung für die weitere Finanzierung der Immobilie erreicht werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstands keine Anschlusslösung erzielt werden, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Objektgesellschaften führen. Aufgrund der werthaltigen Besicherung sowie der fortgeführten Projektentwicklung sieht der Vorstand das verbleibende Risiko derzeit als begrenzt an. Eine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt wird nach Einschätzung des Vorstands nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht zum 30. Juni 2026 eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 30.000 Tsd. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 4.204 Tsd. €. Die Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Die Projektentwicklung befindet sich weiterhin in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Derzeit werden die Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 40.000 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der

objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

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

Im Hinblick auf die nach dem 20. Dezember 2026 erforderliche Anschlussfinanzierung werden Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die künftige Finanzierungsstruktur geführt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierzu noch keine rechtsverbindlichen Vereinbarungen vor.

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstands nicht zu einer planmäßigen Rückführung oder Refinanzierung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Gateway Real Estate AG und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff nach Einschätzung des Vorstands keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum 30. Juni 2026 für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 64.391 Tsd. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 103.062 Tsd. € sowie Revaler Straße 32 GmbH mit 145.276 Tsd. €. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besicherte Immobilien mit Buchwerten von 72.803 Tsd. €, 125.560 Tsd. € bzw. 129.100 Tsd. €.

Die Bautätigkeiten der Projekte sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Objekte befinden sich in der Vermarktungs- und Vermietungsphase.

Die bestehenden Finanzierungen laufen jeweils bis zum 30. Dezember 2026. Die Gesellschaft befindet sich mit den Finanzierungspartnern in Gesprächen über die weitere Ausgestaltung der Finanzierungen nach Ablauf der aktuellen Laufzeiten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierzu noch keine rechtsverbindlichen Vereinbarungen vor.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine Fortführung der Finanzierungen beziehungsweise eine Anschlussfinanzierung erreicht werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstands keine entsprechende Lösung erzielt werden, wären die Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Der Vorstand sieht hierin derzeit keine unmittelbare bestandsgefährdende Auswirkung auf den Konzern insgesamt.

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

Am 30. Dezember 2025 wurden Finanzierungen mit den nahestehenden Unternehmen Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG mit Valuta zum 30. Juni 2026 in Höhe von insgesamt 119.478 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Aktuelle Liquiditätssituation und Entwicklung:

Der laufende operative Liquiditätsbedarf der Gateway Real Estate AG für die kommenden zwölf Monate wird weiterhin auf rund 15 bis 20 Mio. € geschätzt. Die Deckung dieses Bedarfs soll im Wesentlichen durch die Realisierung geplanter Projektverkäufe sowie die Inanspruchnahme bestehender Finanzierungslinien erfolgen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich der vorgesehenen Projektveräußerungen weiterhin in fortgeschrittenen Verhandlungen mit potenziellen Erwerbern. Da die Transaktionen noch nicht abschließend umgesetzt sind, bestehen hinsichtlich des Umfangs und des zeitlichen Eintritts der erwarteten Liquiditätszuflüsse weiterhin Unsicherheiten. Sollten die erwarteten Zuflüsse aus den Projekten nicht in der geplanten Höhe oder nicht rechtzeitig eintreten, bestünde ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Dadurch könnte eine den Bestand gefährdende Situation eintreten. Der Vorstand geht gleichwohl davon aus, dass die geplanten Maßnahmen und Transaktionen erfolgreich und plangemäß umgesetzt

werden können und darüber hinaus ausreichend Finanzierungsspielräume zur Deckung des Liquiditätsbedarfs zur Verfügung stehen.

Zusammenfassung:

Gegenüber der Situation im Vorjahr konnte der Konzern seine Finanzierungsstruktur durch die Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsmaßnahmen stabilisieren. Wesentliche Finanzierungen wurden prolongiert oder restrukturiert; darüber hinaus konnten einzelne Verbindlichkeiten durch Projektveräußerungen sowie vereinbarte Forderungsverzichte reduziert werden. Dadurch hat sich die kurzfristige Refinanzierungssituation gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist jedoch weiterhin davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt, vereinbarte Restrukturierungsmaßnahmen eingehalten und noch ausstehende Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden können.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses bestehen insbesondere hinsichtlich einzelner noch nicht abschließend refinanzierter Finanzierungen sowie der planmäßigen Umsetzung geplanter Projektverkäufe weiterhin Unsicherheiten. Darüber hinaus sind einzelne Restrukturierungsvereinbarungen an die Einhaltung definierter Meilensteine gebunden.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Annahmen künftig nicht wie erwartet eintreten und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Rechte ausüben, Finanzierungen fällig stellen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

Der Vorstand begegnet dieser Situation weiterhin durch eine enge Steuerung der Liquidität, die fortlaufende Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie die konsequente Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf Grundlage der bisher umgesetzten Maßnahmen, der bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten und des aktuellen Verhandlungsstands geht der Vorstand davon aus, dass die noch offenen Maßnahmen planmäßig umgesetzt werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist; gleichwohl bestehen wesentliche Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung der zugrunde liegenden Annahmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2025 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses" auf Seite 66, „3.7 Liquiditätsrisiko" auf Seite 87, „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag" auf Seite 128 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2025 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken" auf Seite 44 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage" auf Seite 48, in denen der Vorstand die in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestehenden bestandsgefährdenden Risiken beschreibt.

Im Zuge des Halbjahresberichtes möchte der Vorstand der Gateway Real Estate AG ausdrücklich darauf hinweisen, dass zum 30. Juni 2026 keine externe Bewertung unserer Liegenschaften und Developments durchgeführt wurde. Dies erfolgt turnusmäßig zum Abschluss eines jeweiligen Geschäftsjahres. Die letzte externe Bewertung erfolgte im Zuge des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2025.

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 durch den Krieg im Iran 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. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2025 auf der Seite 51.

6. PROGNOSEBERICHT

Ausblick für den GATEWAY-Konzern

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 13. Juli 2026 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2026 kommuniziert.

Für das laufende Jahr 2026 erwartet die Gesellschaft als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 30-40 Mio. €.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2026 aus.

Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2026 hält der Vorstand an der Prognose fest.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS zum 30. Juni 2026

IFRS-KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2026

in Tsd. €	Anhang	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte		0	0
Sachanlagen		1	0
Renditeimmobilien	6.1	105.876	105.300
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		91.296	89.259
Latente Ertragsteuerforderungen		11.294	11.776
		208.467	**206.335**
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.2	803.600	797.475
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		68.574	66.941
Laufende Ertragsteuerforderungen		68	79
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		7.426	18.759
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		62.669	62.764
Liquide Mittel	6.4	2.260	13.830
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.5	74.400	74.400
		1.018.997	**1.034.248**
		1.227.464	**1.240.583**

in Tsd. €	Anhang	**30.06.2026**	**31.12.2025**
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.6	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.6	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.6	423.913	416.701
Nicht beherrschende Anteile	6.6	-24.073	-21.935
		197.473	**192.399**
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	165.058	234.332
Sonstige langfristige Rückstellungen		0	14.375
Latente Ertragsteuerschulden		39.009	38.443
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		14.996	336
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		49.108	49.109
		268.171	**336.595**
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen		567	341
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	711.283	652.115
Laufende Ertragsteuerschulden		4.584	5.327
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		34.042	41.846
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		5.747	5.173
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		5.597	6.787
		761.820	**711.589**
		1.227.464	**1.240.583**

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. Juni 2026

in Tsd. €	Anhang	01.01.-30.06.2026 Gesamt	01.01.-30.06.2025 Gesamt
Umsatzerlöse	6.10	12.032	24.454
Bestandsveränderungen	6.11	9.641	30.653
Sonstige betriebliche Erträge	6.13	1.022	11.902
Gesamtleistung		**22.695**	**67.009**
Materialaufwand	6.12	-7.386	-26.284
Personalaufwand		-3.075	-3.149
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		0	-323
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-29	-46
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.13	-6.149	-13.385
Betriebsergebnis		**6.056**	**23.822**
Zinserträge		5.088	148.351
Zinsaufwendungen		-23.389	-38.802
Übriges Finanzergebnis		18.552	0
Finanzergebnis	6.14	**251**	**109.549**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**6.307**	**133.371**
Ertragsteuern	6.15	-1.233	-2.140
Konzernergebnis		**5.074**	**131.231**
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		**5.074**	**131.231**
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		7.212	132.359
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-2.138	-1.128
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.16	0,04	0,71
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.16	0,04	0,71

in Tsd. €	Anhang	01.04.-30.06.2026 Gesamt	01.04.-30.06.2025 Gesamt
Umsatzerlöse	6.10	5.462	12.981
Bestandsveränderungen	6.11	4.157	15.369
Sonstige betriebliche Erträge	6.13	575	10.823
Gesamtleistung		**10.193**	**39.174**
Materialaufwand	6.12	-3.148	-11.976
Personalaufwand		-1.696	-1.815
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		0	-323
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		0	-33
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.13	-3.459	-9.817
Betriebsergebnis		**1.891**	**15.210**
Zinserträge		2.415	145.739
Zinsaufwendungen		-12.063	-22.888
Übriges Finanzergebnis		309	0
Finanzergebnis	6.14	**-9.339**	**122.852**
Ergebnis vor Ertragsteuern		**-7.448**	**138.062**
Ertragsteuern	6.15	-713	-482
Konzernergebnis		**-8.161**	**137.580**
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		**-8.161**	**137.580**
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-6.967	138.590
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-1.194	-1.010
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.16	-0,03	0,71
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.16	-0,03	0,71

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. Juni 2026

in Tsd. €	Anhang	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		5.074	131.231
Anpassungen			
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.1	0	323
Einzahlungen aus Zuschüssen der öffentlichen Hand		4.308	0
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		0	-2.723
Wertminderungen (Impairments)		29	3.846
Steueraufwendungen	6.15	1.048	2.140
Netto-Finanzierungsaufwendungen		-251	-109.549
Veränderungen bei:			
Vorräte		-10.433	-43.486
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-1.633	1.805
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		2.705	3.018
Nicht finanzielle Vermögenswerte		96	90
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-7.804	8.856
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		-990	-151
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		78	-3.730
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		698	-6
Gezahlte Zinsen		-6.565	-10.421
Erhaltene Ertragsteuern		26	108
Gezahlte Ertragsteuern		-957	-2.048
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		**-14.572**	**-20.697**

in Tsd. €	Anhang	01.01.-30.06.2026	01.01.-30.06.2025
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-576	-706
Erwerb von Sachanlagen		-2	-14
Einzahlungen aus der Rückführung von im Rahmen von Unternehmensveräußerungen gewährten Darlehen		11.680	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		**11.102**	**-720**
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		9.060	28.747
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-16	-10
Rückzahlungen von Darlehen		-17.144	-10.894
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		**-8.100**	**17.843**
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		**-11.570**	**-3.574**
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	6.4	13.830	10.179
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.4	**2.260**	**6.605**

IFRS-KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR bis 30. Juni 2026

		Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital					
in Tsd. €	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Gesamt	Nicht beherr-schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
Stand 01.01.2025		**186.764**	**-389.131**	**285.973**	**83.606**	**-13.396**	**70.210**
Gewinn	6.6	0	0	132.359	132.359	-1.128	131.231
Stand 30.06.2025		**186.764**	**-389.131**	**418.332**	**215.965**	**-14.524**	**201.441**
Stand 01.01.2026		**186.764**	**-389.131**	**416.701**	**214.334**	**-21.935**	**192.399**
Gewinn	6.6	0	0	7.212	7.212	-2.138	5.074
Stand 30.06.2026		**186.764**	**-389.131**	**423.913**	**221.546**	**-24.073**	**197.473**

IFRS-KONZERNANHANG zum 30. Juni 2026

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY", „Gesellschaft", „Unternehmen" oder „Konzern" genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 68,9 Mio. € (zum 30. Juni 2026) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 30. Juni 2026) 3,3 Mrd. €.

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

Die Aktien der GATEWAY Real Estate AG sind seit dem 12. April 2019 börsennotiert. Seit August 2026 werden die Aktien im Scale-Segment des Freiverkehrs der Frankfurter Wertpapierbörse gehandelt. Die Gesellschaft unterliegt den für dieses Börsensegment geltenden regulatorischen Anforderungen.

Der Vorstand hat den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2026 am 30. September 2026 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

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

2.1 GRUNDLAGEN

Der Konzernzwischenabschluss wurde unter Beachtung der International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union für Zwischenabschlüsse gemäß IAS 34 anzuwenden sind, erstellt.

Der Konzernzwischenabschluss enthält nicht alle gemäß IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 gelesen werden. Dieser Konzernabschluss bildet die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss.

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 grundsätzlich 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, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

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

Die Bewertung geht weiterhin von der Prämisse der Unternehmensfortführung aus.

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 711.283 Tsd. € (Vj. 652.115 Tsd. €). Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Für die übrigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die anstehenden Prolongationen erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten den Gesamtkonzern nicht gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Prolongationsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Einzelne Ausführungen zu den jeweiligen Finanzierungen sind unter den Kapiteln 6.8 sowie 6.18 aufgeführt.

GATEWAY stellt ihren Konzernzwischenabschluss 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. Die Beträge werden grundsätzlich in tausend Euro (Tsd. €) dargestellt und so kann es sowohl in den einzelnen Tabellen des Anhangs als auch im Vergleich der Werte des Anhangs mit den übrigen Abschlussbestandteilen zu Rundungsdifferenzen kommen.

Der Konzernzwischenabschluss ist im Zusammenhang mit dem geprüften und veröffentlichten IFRS-Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 und dem darin enthaltenen Anhang zu lesen. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden, die der Konzern in diesem Konzernzwischenabschluss angewendet hat, entsprechen grundsätzlich denen, die im Konzernabschluss für das Jahr 2025 angewendet wurden.

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

Änderungen an den Rechnungslegungsvorschriften, die ab dem 1. Januar 2026 anzuwenden sind, hatten keine wesentlichen Auswirkungen auf den vorliegenden verkürzten Konzernzwischenabschluss. Für weitere Informationen wird auf die Ausführungen im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 verwiesen.

Im Hinblick auf IFRS 18 „Darstellung und Angaben im Abschluss" erwartet die Gesellschaft keine Auswirkungen auf das Periodenergebnis, jedoch wesentliche Änderungen der Darstellung und Ausweislogik. Eine verlässliche Quantifizierung der Auswirkungen ist derzeit noch nicht möglich.

2.3 WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Halbjahr 2026 fanden keine Veränderungen des Konsolidierungskreises statt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Gegenüber den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 dargestellten Grundsätzen und Verfahren des Finanzrisikomanagements haben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen ergeben.

3.2 KAPITALMANAGEMENT

Gegenüber den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 dargestellten Zielen und Grundsätzen des Kapitalmanagements haben sich im Berichtszeitraum keine wesentlichen Änderungen ergeben. Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Halbjahr wie folgt dar:

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Eigenkapital	197.473	192.399
Bilanzsumme	1.227.464	1.240.583
Eigenkapitalquote (in %)	16,1	15,5

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

						30.06.2026
			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	38	0	0	0	38	3
Summe	**38**	**0**	**0**	**0**	**38**	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	68.574	0	68.574	
Übrige Forderungen	0	0	9.629	0	9.629	2
Vertragsvermögenswerte	0	0	148	0	148	
Darlehen	0	0	88.743	0	88.743	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	165	0	165	
Liquide Mittel	0	0	2.260	0	2.260	
Summe	**0**	**0**	**169.519**	**0**	**169.519**	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	**38**	**0**	**169.519**	**0**	**169.557**	

FINANZIELLE SCHULDEN

			30.06.2026	
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlichkeiten - AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	0	255	
Summe	**255**	**0**	**255**	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	453.288	426.618	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	120.229	120.229	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	84.148	82.935	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	44.573	33.748	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	174.102	160.272	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	83.149	83.150	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	20.074	20.075	
Leasingverbindlichkeiten	0	76	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	338	338	
Summe	**0**	**979.977**	**927.365**	
Summe – Finanzielle Schulden	**255**	**979.977***	**927.620**	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 979.901 Tsd. €.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

				31.12.2025
		Buchwert in Tsd. €	Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens-werte - AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert				
Eigenkapitalinvestments	38	0	38	3
Summe	**38**	**0**	**38**	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	66.941	66.941	
Übrige Forderungen	0	9.471	9.471	
Vertragsvermögenswerte	0	153	153	
Darlehen	0	98.197	98.197	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	159	159	
Liquide Mittel	0	13.830	13.830	
Summe	**0**	**188.751**	**188.751**	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	**38**	**188.751**	**188.789**	

FINANZIELLE SCHULDEN

			31.12.2025	
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlichkeiten - AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	0	255	3
Summe	**255**	**0**	**255**	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	453.923	418.811	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	120.118	120.118	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	97.731	85.988	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	43.905	43.905	2
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	170.770	156.863	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	90.955	90.955	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	5.446	5.446	
Leasingverbindlichkeiten	0	63	n/a	
Summe	**0**	**982.911**	**922.086**	
Summe – Finanzielle Schulden	**255**	**982.911***	**922.341**	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 982.911 Tsd. €.

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

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

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

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

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

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

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

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern gehaltenen nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments werden Bewertungsverfahren genutzt, die die jeweilige Datenlage widerspiegeln, etwa aktuelle Transaktionspreise, Finanzierungsrunden oder marktübliche Multiplikatoren. Da für die im Konzern vorliegenden Beteiligungen bislang keine hinreichend aktuellen Marktdaten vorlagen, wurden in allen Fällen die fortgeführten Anschaffungskosten als beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesetzt.

Die genannten Finanzinstrumente werden in der Fair-Value-Hierarchie gemäß IFRS 13 als Stufe-3-Bewertungen eingeordnet, da sie sich mangels aktiver Märkte und beobachtbarer Inputfaktoren auf nicht beobachtbare Parameter stützen.

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

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

in Tsd. €	Fremdkapital Nicht beherrschende Anteile	Eigenkapital-investments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2025	**-255**	**38**
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)		0
Zugänge		0
Wertberichtigung		0
Stand zum 31. Dezember 2025	**-255**	**38**
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)		0
Zugänge		0
Stand zum 30. Juni 2026	**-255**	**38**

Auf eine Angabe von Sensitivitäten wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

Bei der Erstellung des verkürzten Konzernzwischenabschlusses sind Schätzungen und Annahmen zu treffen, die sich auf die Höhe der ausgewiesenen Vermögenswerte, Schulden, Erträge und Aufwendungen auswirken können. Die wesentlichen Schätzungen und Ermessensentscheidungen entsprechen grundsätzlich den im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2025 dargestellten Sachverhalten. Nachfolgend werden Schätzungen und Annahmen erläutert, die für die Erstellung eines verkürzten Konzernzwischenabschlusses von besonderer Bedeutung sind.

Der Ertragsteueraufwand wird gemäß IAS 34 i. V. m. IAS 12 auf Grundlage der besten Schätzung des gewichteten durchschnittlichen Ertragsteuersatzes ermittelt, der für das gesamte Geschäftsjahr 2026 erwartet wird. Die Plansteuerquote für das Gesamtjahr wird auf Basis der jeweils aktuellen Unternehmensplanung unter Berücksichtigung verschiedener Annahmen und Schätzungen ermittelt. Darüber hinaus hängt die Nutzbarkeit aktiver latenter Steuern von der Erwartung künftiger steuerlicher Ergebnisse ab. Abweichungen zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und den getroffenen Annahmen sowie Änderungen der Einschätzungen können zu Anpassungen des Steueraufwands in künftigen Perioden führen. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.16.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

Es erfolgt kein Reporting nach geografischen Regionen, da sämtliche Aktivitäten des Konzerns in Deutschland ausgeübt werden.

Die einzelnen Segmente werden nach der Produktart aufgeteilt und nachfolgend dargestellt:

Bestandsimmobilien: Das Segment Bestandsimmobilien umfasst ein Portfolio von Bestandsimmobilien. Hierzu zählen sowohl zur Erzielung von Mieterträgen gehaltene Renditeimmobilien als auch einzelne Immobilien, die sich in der Entwicklungsplanung oder in einem Veräußerungsprozess befinden. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr im Wesentlichen aus den Mieterträgen der gehaltenen Renditeimmobilien.

Wohnimmobilienentwicklung: In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung" konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z. B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.

Gewerbeimmobilienentwicklung: Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung" zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln.

Die Segmentinformationen werden auf der Grundlage der im Konzernabschluss angewendeten Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden ermittelt. Segmentvermögen sowie Erlöse und Aufwendungen, die aus intersegmentären Transaktionen resultieren, werden in der Spalte „Konsolidierung" eliminiert.

Die wesentlichen Effekte dieser Spalte resultieren aus der Schuldenkonsolidierung und der Aufwands- und Ertragskonsolidierung.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 28,9 % aus dem Segment „Bestandsimmobilien", zu 35,2 % aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung" und zu 35,9 % aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung". Die Umsätze des Segments „Wohnimmobilienentwicklung" entfallen auf Zwischenvermietungen von Entwicklungsprojekten sowie dem Verkauf einer Wohnimmobilienentwicklung der Projektentwicklung SoHo Mannheim. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment „Bestandsimmobilien" betreffen hauptsächlich die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien. Die Umsatzerlöse des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung" resultieren im Wesentlichen aus der Vermietung der fertiggestellten Gewerbeimmobilien.

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns; die Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

2026

in Tsd. €	Bestands-immobilien	Gewerbeimmobilien-entwicklung	Wohnimmobilien-entwicklung	Konsolidierung	30.06.2026 Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	3.478	4.230	4.324	0	12.032
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	1.269	0	0	-1.269	0
Umsatzerlöse	**4.747**	**4.230**	**4.324**	**-1.269**	**12.032**
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-2.478	1.870	6.919	-255	6.056
Finanzergebnis	284	-5.881	5.848	0	251
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.194	-4.011	12.767	-255	6.307

2025

in Tsd. €	Bestands-immobilien	Gewerbeimmobilien-entwicklung	Wohnimmobilien-entwicklung	Konsolidierung	30.06.2025 Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	4.365	2.868	17.221	0	24.454
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	1.481	0	0	-1.481	0
Umsatzerlöse	**5.846**	**2.868**	**17.221**	**-1.481**	**24.454**
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-8.115	2.257	26.202	3.478	23.822
Finanzergebnis	-5.980	-3.164	118.693	0	109.549
Ergebnis vor Ertragsteuern	-14.095	-907	144.895	3.478	133.371

2026

in Tsd. €	Bestands-immobilien	Gewerbeimmobilien-entwicklung	Wohnimmobilien-entwicklung	Konsolidierung	30.06.2026 Konzern
Segmentvermögen	537.334	341.595	638.956	-290.422	1.227.463
Segmentschulden	430.931	392.061	486.698	-279.700	1.029.990

2025

in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilien-entwicklung	Wohnimmobilien-entwicklung	Konsolidierung	31.12.2025 Konzern
Segmentvermögen	546.996	347.073	631.684	-285.170	1.240.583
Segmentschulden	438.224	393.327	491.260	-74.627	1.048.184

6 ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar:

in Tsd. €	
Stand zum 31.12.2025	**105.300**
Nachträgliche Herstellungskosten	576
Marktwertveränderungen	0
Stand zum 30.06.2026	**105.876**

Die beizulegenden Zeitwerte der verbleibenden Immobilien bemessen sich auf Basis von zum Stichtag 31. Dezember 2025 vorliegenden Wertgutachten. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien sind damit in Höhe von 105.876 Tsd. € (Vj. 113.682 Tsd. €) der Stufe 3 zuzuordnen. Wertänderungen werden in der Konzerngesamtergebnisrechnung unter dem Posten „Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte" ausgewiesen.

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien besser einschätzen zu können, werden wesentliche Beträge der Gewinn- und Verlustrechnung nur für die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien hier dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2026	30.06.2025
Mieterlöse	528	766
Erlöse aus Betriebskosten	237	223
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	10	9
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-698	-885
Gesamt	**77**	**113**

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien. Die den leerstehenden Immobilien zuzurechnenden Aufwendungen sind von untergeordneter Bedeutung. In der Vorjahresperiode waren noch die Erträge und Aufwendungen der Renditeimmobilien Eschborn enthalten. Diese wurde in der Vorjahresperiode als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert ausgewiesen.

6.2 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Anschaffungs- und Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bewertet werden. Als Teil der Herstellungskosten wurden im ersten Halbjahr 2026 Bauzeitzinsen in Höhe von 7.967 Tsd. € aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2026 insgesamt 803.600 Tsd. €. Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (289.036 Tsd. €), der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (130.426 Tsd. €), der Projektentwicklung Revaler Straße 32 PE (129.100 Tsd. €) sowie der Projektentwicklung Storkower Straße 142-146 PE GmbH (125.560 Tsd. €).

Die Projektentwicklung SoHo Mannheim hat mit Kaufvertrag vom 22. Mai 2024 das Baufeld 10 zu einem Kaufpreis von insgesamt 85.066 Tsd. € veräußert. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel des Baufeldes 10 ist nach der Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen und der finalen Abnahme durch die Käuferin durch Zahlung der letzten Kaufpreisrate voraussichtlich im vierten Quartal 2026 vorgesehen. Bislang wurden für das Baufeld 10 Kaufpreiszahlungen von 81.752 Tsd. € geleistet.

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Projektentwicklung Borussia Köln	289.036	286.321
Projektentwicklung Borussia Dresden	130.426	124.613
Projektentwicklung Revaler Straße 32	129.100	129.100
Projektentwicklung Storkower Straße 142-146	125.560	125.560
Projektentwicklung Storkower Straße 140	72.803	76.900
Projektentwicklung Berlin Heinersdorf	40.398	40.000
Projektentwicklung SoHo Mannheim	5.215	4.801
Projektentwicklung Soest	3.686	3.073
Projektentwicklung Ludwigshafen	2.934	2.902
Projektentwicklung Chemnitz	2.295	2.150
Projektentwicklung Burg	1.828	1.778
Sonstiges	319	277
Summe	**803.600**	**797.475**

6.3 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen - zu fortgeführten Anschaffungskosten	88.743	98.197
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	12.410	23.891
Sonstige Forderungen - zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.629	9.471
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	4.945	4.782
Eigenkapitalinvestments - bewertet zu FVtPL	38	38
Vertragsvermögenswerte	148	153
Kautionsguthaben	165	159
Gesamt	**98.723**	**108.018**
davon langfristig	91.296	89.259
davon kurzfristig	7.427	18.759

Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	61.924	61.891
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	207	88
Umsatzsteuerguthaben	538	785
Gesamt	**62.669**	**62.764**
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	62.669	62.764

Aufgrund erwarteter Kursverluste (Expected Credit Losses, Stufe 3), die auf objektiv beobachtbaren Indikatoren beruhen, wurden als Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesene Forderungen in Höhe von 168.855 Tsd. € wertgemindert.

6.4 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2026 auf 2.260 Tsd. € (31. Dezember 2025: 13.830 Tsd. €).

6.5 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt. Enthalten sind die Renditeimmobilien Blüherpark 2 Dresden und Eschborn.

in Tsd. €	
Stand zum 31.12.2025	**74.400**
Umgliederung	0
Abgang	0
Stand zum 30.06.2026	**74.400**

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus dem künftigen Abgang der zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte besser einschätzen zu können, werden wesentliche Beträge der

Gewinn- und Verlustrechnung nur für die als zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte ausgewiesenen Immobilien hier dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2026	30.06.2025
Mieterlöse	2.306	3.032
Erlöse aus Betriebskosten	83	344
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-74	-661
Gesamt	**2.315**	**2.716**

Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3, d. h. auf nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren). Für Immobilien, bei denen die Transaktion und der Verkaufspreis bereits hinreichend sicher sind, werden entsprechend die vereinbarten Verkaufspreise herangezogen. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgt dann auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 2, die sich für den Vermögenswert direkt (d. h. als Preis) beobachten lassen.

6.6 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2026 unverändert 186.764.040 € und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie.

Für die Einzeldarstellung der Entwicklung des Eigenkapitals wird auf die Eigenkapitalveränderungsrechnung verwiesen.

6.7 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Rückstellungen		
davon langfristig	0	14.375
davon kurzfristig	567	341
Gesamt	**567**	**14.716**

Die langfristigen Rückstellungen zum 31. Dezember 2025 wurden im ersten Halbjahr 2026 in Höhe von 14.523 Tsd. € in Anspruch genommen. Wesentlicher Grund hierfür war die abschließende Beilegung eines bereits in Vorjahren anhängigen Rechtsstreits. Im Rahmen der Vergleichsvereinbarung wurden die der Klage zugrunde liegenden Forderungen auf eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen. Die für diesen Sachverhalt gebildete Risikovorsorge wurde entsprechend im Berichtszeitraum vollständig in Anspruch genommen bzw. aufgelöst.

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

in Tsd. €	31.12.2025	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	30.06.2026
Kurzfristige Rückstellungen					
Prozessrisiken	14.716	374	0	-14.523	567
Gesamt	**14.716**	**374**	**0**	**-14.523**	**567**

6.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	72.918	70.364
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	752	120.118
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	91.388	43.850
	165.058	**234.332**
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	380.369	383.559
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	293.580	170.770
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	37.334	97.786
	711.283	**652.115**

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 165.058 Tsd. € (Vj. 234.332 Tsd. €) betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 119.732 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 711.283 Tsd. € (Vj. 652.115 Tsd. €) sind in Höhe von 591.805 Tsd. € zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte besichert.

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 3.7 des Geschäftsberichts 2025.

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2026 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 711.283 Tsd. € (Vj. 652.115 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur

durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Diese Finanzierungen können in die folgenden Immobilien Kategorien unterteilt werden:

Projekt	**Immobilie**	**Status**	**Betrag (in Tsd. €)**
Berlin	Storkower Str./Revaler Str. (3 Objekte)	Fertiggestellt in Vermietung.	311.579
Finanzierungen Helvetic/SNBH	Diverse		119.478
Dresden	Dresden Blüherpark (3 Objekte)	In Planung und ein Objekt in Vermietung.	100.781
Köln	Borussia Köln	Verkauft, Finanzierung wird abgelöst.	52.142
Chemnitz	Chemnitz	In Planung.	4.024
Mannheim	Baufeld Süd	In Planung, mit verlängerter Refinanzierung in 2026 bis 12/2027 und Verzicht von 13,8 Mio. €.	37.334
Berlin/Augsburg	Heinersdorf/Augsburg	In Planung, Prolongationen im Dezember 2026 anstehend.	78.621
Gateway Real Estate AG	Keine	Schuldscheindarlehen wurde bis Ende 2026 prolongiert.	4.965
Gateway Real Estate AG	Keine	Sonstiges	385
Sonstiges	Sonstige	Sonstiges	1.974
Summe			**711.283**

Für die kurzfristigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit

auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte stellt sich wie folgt dar:

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Zusammenhang mit dem im Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurden gegen die Gateway Real Estate AG gerichtete Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen als Bestandteil der Kaufpreisstruktur übernommen und mit bestehenden Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft verrechnet. Hierdurch reduzierten sich die Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG bereits im Geschäftsjahr 2025 erheblich. Die erfolgswirksame Erfassung der Transaktion erfolgte vollständig im Geschäftsjahr 2025. Von dem zum 30. Juni 2026 noch ausstehenden Kaufpreisanteil in Höhe von 3.000 Tsd. € wurden Ende August 2026 weitere 2.000 Tsd. € vereinnahmt. Die verbleibenden 1.000 Tsd. € werden voraussichtlich noch im Geschäftsjahr 2026 zufließen.

Nach der teilweisen Rückführung der Finanzverbindlichkeiten infolge des Teilverkaufs bestand zum 30. Juni 2026 noch eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. €. Im Mai 2026 schloss die Gesellschaft mit einem Anleihegläubiger eine Vereinbarung über den Rückerwerb eines wesentlichen Teilbestands dieser Anleihe zu einem Kaufpreis von 13.000 Tsd. €. Der Kaufpreis ist ab Vertragsunterzeichnung mit 4,25 % p.a. zu verzinsen und einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen frühestens zum 30. September 2027 fällig.

Der Rückerwerbsvertrag begründete zum 30. Juni 2026 noch keine Ausbuchung der betreffenden Anleiheverbindlichkeiten, da der wirtschaftliche und rechtliche Übergang des Anleihebestands erst mit der depotmäßigen Übertragung erfolgt. Die Transaktion stellt zum Berichtsstichtag daher ein schwebendes Geschäft dar.

Darüber hinaus beschlossen die Anleihegläubiger im Juni 2026 Änderungen der Anleihebedingungen. Diese umfassen insbesondere eine Verlängerung der Fälligkeit bis zum 31. Januar 2028 sowie den zeitweisen Verzicht auf bestimmte Kündigungsrechte. Die Gesellschaft hat die Auswirkungen dieser Änderungen als nicht substanzielle Modifikation der bestehenden Finanzverbindlichkeit beurteilt. Hieraus resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein im Finanzergebnis erfasster Modifikationsertrag in Höhe von 309 Tsd. €.

Der Vollzug des vereinbarten Rückerwerbs erfolgt vertraglich erst nach Wirksamwerden der Prolongation und war zum 30. Juni 2026 noch nicht vollzogen. Die bilanziellen Auswirkungen aus der Ausbuchung des zurückerworbenen Anleiheteils sowie aus der Erfassung der hiermit verbundenen Kaufpreisverbindlichkeit werden daher erst in der Berichtsperiode des Vollzugs erfasst.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Das Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG valutierte zum 30. Juni 2026 mit 5.000 Tsd. €. Die im Geschäftsjahr 2025 vereinbarte Tilgungsregelung wurde bis zum Berichtsstichtag vertragsgemäß erfüllt. Im Juni 2026 bestätigte der Darlehensgeber zudem seine grundsätzliche Bereitschaft zur Anpassung der bestehenden Finanzierungsvereinbarung. Die vorgesehene Anpassung umfasst insbesondere eine Verlängerung der Laufzeit des Darlehens sowie eine modifizierte Tilgungsstruktur mit einer Tilgungsleistung von 1.000 Tsd. € bis zum 30. Oktober 2026 und einer vollständigen Rückführung bis Ende 2027. Die Umsetzung steht noch unter dem Vorbehalt der vertraglichen Dokumentation sowie der Bestellung der vorgesehenen Sicherheiten. Der Vorstand wertet die bisher vertragsgemäße Umsetzung der bestehenden Vereinbarung sowie die schriftliche Bereitschaft des Darlehensgebers zur weiteren Anpassung der Finanzierungsstruktur als wesentliche Elemente bei der Beurteilung der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln weist zum 30. Juni 2026 Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 130.113 Tsd. € (31. Dezember 2025: 124.496 Tsd. €) aus. Darüber hinaus werden aufgrund der

gesamtschuldnerischen Haftung weitere Verbindlichkeiten aus der Senior-Finanzierung in Höhe von 40.182 Tsd. € (31. Dezember 2025: 40.182 Tsd. €) bilanziert, die auf im Geschäftsjahr 2025 veräußerte Gesellschaften entfallen. Das gesamte Finanzierungsengagement im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Köln beläuft sich damit zum 30. Juni 2026 auf 170.295 Tsd. € (31. Dezember 2025: 164.678 Tsd. €).

Grundlage der Finanzierung bildet die im Geschäftsjahr 2025 mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreisraten geschlossene Restrukturierungsvereinbarung. Diese umfasst insbesondere die Verlängerung der Finanzierungen bis zum 31. Dezember 2028, die Bereitstellung zusätzlicher Finanzierungsmittel für endfällige Zinsen sowie die Vereinbarung verschiedener Meilensteine für die weitere Projektentwicklung und Vermarktung einzelner Baufelder.

Durch den am 23. Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurde bereits ein wesentlicher Teil der vereinbarten Meilensteine erfüllt. Ein für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehener Meilenstein zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wurde bislang nicht erreicht. Die Gesellschaft befindet sich hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den beteiligten Parteien. Der Abschluss einer Nachtragsvereinbarung zur Anpassung des Meilensteinplans wird nach derzeitiger Einschätzung als überwiegend wahrscheinlich angesehen.

Nach Einschätzung des Vorstands begründen die bislang eingetretenen Verzögerungen keine unmittelbare Fälligstellung der Finanzierungen. Die Restrukturierungsvereinbarung wird insgesamt planmäßig umgesetzt und die Gespräche mit den Finanzierungspartnern verlaufen konstruktiv. Der Vorstand geht daher weiterhin davon aus, dass die Voraussetzungen für die Umsetzung der Restrukturierungsvereinbarung insgesamt erfüllt werden können.

Gleichwohl weist der Vorstand darauf hin, dass bei einer dauerhaften Nichterfüllung wesentlicher Meilensteine Finanzierungspartner, Grundstücksverkäufer und weitere Vertragsparteien berechtigt sein können, ihre vertraglichen Rechte geltend zu machen.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag eine Anleihevaluta von 37.334 Tsd. € (31. Dezember 2025: 53.881 Tsd. €) auf.

Im ersten Quartal 2026 wurde die Anleihefinanzierung der Projektentwicklung SoHo Mannheim restrukturiert. Die Vereinbarung umfasst eine Reduzierung der ausstehenden Anleiheverbindlichkeit von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € sowie eine Rückführung des verbleibenden Betrags bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die Restrukturierung wurde als substanzielle Modifikation bilanziert und führte im Berichtszeitraum zu einem Ertrag von 18.243 Tsd. €, der im Finanzergebnis erfasst wurde. Zum 30. Juni 2026 valutiert die Anleihe mit 40.000 Tsd. €. Der Vorstand hält die Einhaltung der vereinbarten Rückführungsstruktur weiterhin für überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist zum 30. Juni 2026 eine nominale Darlehensvaluta von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 14.531 Tsd. € aus. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 195.426 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften.

Nach Ablauf der ursprünglichen Darlehenslaufzeit besteht mit dem wesentlichen Darlehensgeber weiterhin eine Stillhaltevereinbarung, wonach fällig gewordene Rückzahlungsansprüche bis zum 31. Oktober 2026 nicht durchgesetzt werden. Im Gegenzug leisten die Darlehensnehmer monatliche Tilgungszahlungen in Höhe von 750 Tsd. €, die bis zum Berichtszeitpunkt vertragsgemäß erbracht wurden. Die Stillhaltevereinbarung stellt keine Prolongation der Darlehen dar; die bestehenden Finanzierungsverträge bleiben im Übrigen unverändert bestehen.

Parallel hierzu führt die Gesellschaft Gespräche über die Veräußerung der gewerblichen Bestandsimmobilie sowie über mögliche Refinanzierungs- und Strukturierungslösungen für Teile des Projekts. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierfür noch keine verbindlichen Vertragsabschlüsse vor.

Die Gateway Real Estate AG hat im Zusammenhang mit der Ankauffinanzierung eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie für nicht gezahlte Zinsen sowie für einen etwaigen Kostenüberschreitungsbetrag (Cost

Overrun) bis zu 3.500 Tsd. € übernommen. Nach Einschätzung des Vorstands ist eine Inanspruchnahme aus dieser Garantie derzeit nicht wahrscheinlich.

Der Vorstand geht weiterhin davon aus, eine nachhaltige Lösung für die Projektfinanzierung erreichen zu können. Sollte es entgegen den Erwartungen weder zu einer erfolgreichen Umsetzung der laufenden Gespräche noch zu einer Anschlussfinanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der besicherten Finanzierungsverbindlichkeiten liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.620 Tsd. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 4.797 Tsd. € finanziert. Die Finanzierung wurde von der Gateway Real Estate AG aufgenommen und hat eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 105.875 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich weiterhin in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde beschlossen und wird derzeit in einen Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird weiterhin Anfang 2027 erwartet.

Im Hinblick auf die nach dem 20. Dezember 2026 erforderliche Anschlussfinanzierung führt die Gesellschaft weiterhin Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die künftige Finanzierungsstruktur. Der Finanzierungspartner hat seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, verschiedene Fortführungs- und Refinanzierungsoptionen zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen jedoch weder eine rechtsverbindliche Vereinbarung noch abschließend abgestimmte wirtschaftliche Konditionen vor.

Der Vorstand geht weiterhin davon aus, dass auf Basis der laufenden Gespräche eine tragfähige Lösung für die weitere Finanzierung der Immobilie erreicht werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstands keine Anschlusslösung erzielt werden, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Objektgesellschaften führen. Aufgrund der werthaltigen Besicherung sowie der fortgeführten Projektentwicklung sieht der Vorstand das verbleibende Risiko derzeit als begrenzt an. Eine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt wird nach Einschätzung des Vorstands nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht zum 30. Juni 2026 eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 30.000 Tsd. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 4.204 Tsd. €. Die Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Die Projektentwicklung befindet sich weiterhin in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Derzeit werden die Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 40.000 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der

objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

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

Im Hinblick auf die nach dem 20. Dezember 2026 erforderliche Anschlussfinanzierung werden Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die künftige Finanzierungsstruktur geführt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierzu noch keine rechtsverbindlichen Vereinbarungen vor.

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstands nicht zu einer planmäßigen Rückführung oder Refinanzierung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Gateway Real Estate AG und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff nach Einschätzung des Vorstands keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum 30. Juni 2026 für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 64.391 Tsd. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 103.062 Tsd. € sowie Revaler Straße 32 GmbH mit 145.276 Tsd. €. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besicherte Immobilien mit Buchwerten von 72.803 Tsd. €, 125.560 Tsd. € bzw. 129.100 Tsd. €.

Die Bautätigkeiten der Projekte sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Objekte befinden sich in der Vermarktungs- und Vermietungsphase.

Die bestehenden Finanzierungen laufen jeweils bis zum 30. Dezember 2026. Die Gesellschaft befindet sich mit den Finanzierungspartnern in Gesprächen über die weitere Ausgestaltung der Finanzierungen nach Ablauf der aktuellen Laufzeiten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierzu noch keine rechtsverbindlichen Vereinbarungen vor.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine Fortführung der Finanzierungen beziehungsweise eine Anschlussfinanzierung erreicht werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstands keine entsprechende Lösung erzielt werden, wären die Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Der Vorstand sieht hierin derzeit keine unmittelbare bestandsgefährdende Auswirkung auf den Konzern insgesamt.

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

Am 30. Dezember 2025 wurden Finanzierungen mit den nahestehenden Unternehmen Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG mit Valuta zum 30. Juni 2026 in Höhe von insgesamt 119.478 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Aktuelle Liquiditätssituation und Entwicklung:

Der laufende operative Liquiditätsbedarf der Gateway Real Estate AG für die kommenden zwölf Monate wird weiterhin auf rund 15 bis 20 Mio. € geschätzt. Die Deckung dieses Bedarfs soll im Wesentlichen durch die Realisierung geplanter Projektverkäufe sowie die Inanspruchnahme bestehender Finanzierungslinien erfolgen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich der vorgesehenen Projektveräußerungen weiterhin in fortgeschrittenen Verhandlungen mit potenziellen Erwerbern. Da die Transaktionen noch nicht abschließend umgesetzt sind, bestehen hinsichtlich des Umfangs und des zeitlichen Eintritts der erwarteten Liquiditätszuflüsse weiterhin Unsicherheiten. Sollten die erwarteten Zuflüsse aus den Projekten nicht in der geplanten Höhe oder nicht rechtzeitig eintreten, bestünde ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Dadurch könnte eine den Bestand gefährdende Situation eintreten. Der Vorstand geht gleichwohl davon aus, dass die geplanten Maßnahmen und Transaktionen erfolgreich und plangemäß umgesetzt

werden können und darüber hinaus ausreichend Finanzierungsspielräume zur Deckung des Liquiditätsbedarfs zur Verfügung stehen.

Zusammenfassung:

Gegenüber der Situation im Vorjahr konnte der Konzern seine Finanzierungsstruktur durch die Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsmaßnahmen stabilisieren. Wesentliche Finanzierungen wurden prolongiert oder restrukturiert; darüber hinaus konnten einzelne Verbindlichkeiten durch Projektveräußerungen sowie vereinbarte Forderungsverzichte reduziert werden. Dadurch hat sich die kurzfristige Refinanzierungssituation gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist jedoch weiterhin davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt, vereinbarte Restrukturierungsmaßnahmen eingehalten und noch ausstehende Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden können.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses bestehen insbesondere hinsichtlich einzelner noch nicht abschließend refinanzierter Finanzierungen sowie der planmäßigen Umsetzung geplanter Projektverkäufe weiterhin Unsicherheiten. Darüber hinaus sind einzelne Restrukturierungsvereinbarungen an die Einhaltung definierter Meilensteine gebunden.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Annahmen künftig nicht wie erwartet eintreten und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Rechte ausüben, Finanzierungen fällig stellen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

Der Vorstand begegnet dieser Situation weiterhin durch eine enge Steuerung der Liquidität, die fortlaufende Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie die konsequente Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf Grundlage der bisher umgesetzten Maßnahmen, der bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten und des aktuellen Verhandlungsstands geht der Vorstand davon aus, dass die noch offenen Maßnahmen planmäßig umgesetzt werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist; gleichwohl bestehen wesentliche Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung der zugrunde liegenden Annahmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2025 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses" auf Seite 66, „3.7 Liquiditätsrisiko" auf Seite 87, „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag" auf Seite 128 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2025 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken" auf Seite 44 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage" auf Seite 48, in denen der Vorstand die in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestehenden bestandsgefährdenden Risiken beschreibt.

6.9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt 83.150 Tsd. € (Vj. 96.481 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit den wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere (69.490 Tsd. €) und SoHo Mannheim (2.342 Tsd.).

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Leasingverbindlichkeiten	76	63
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	255
Verbindlichkeiten aus Vergleichsvereinbarung	14.671	0
Übrige	5.741	5.191
	20.743	**5.509**
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	18.107	3.180
davon langfristig	14.996	336
davon kurzfristig	5.747	5.173

Die Verbindlichkeiten aus Vergleichsvereinbarung resultieren aus der außergerichtlichen Beilegung eines Rechtsstreits, der zum 31. Dezember 2025 in den sonstigen Rückstellungen berücksichtigt war. Im Zuge der abschließenden Regelung wurden die zugrunde liegenden Forderungen auf eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen. Auf die Erläuterungen zu den sonstigen Rückstellungen wird verwiesen.

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2026	31.12.2025
Vertragsverbindlichkeiten	2.896	4.401
Personalverbindlichkeiten	1.545	1.228
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	351	154
Erhaltene Kautionen	433	140
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	11	11
Übrige	361	853
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	1
	5.597	**6.787**
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	5.597	6.787

6.10 UMSATZERLÖSE

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2026 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 12.032 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Renditeimmobilien und Vorratsimmobilien, dem Verkauf von Vorratsimmobilien 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. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	4.317	2.868
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	2.306	3.032
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	774	766
	7.397	**6.666**
Mieterlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	4.227	17.211
Erlöse aus Betriebskosten	248	221
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	83	346
Übrige	77	10
	4.635	**17.788**
davon zeitraumbezogen	4.635	17.779
davon zeitpunktbezogen	0	9
Summe	**12.032**	**24.454**

in Tsd. €	30.06.2026	30.06.2025
Vertragsvermögenswerte	148	776
Vertragsverbindlichkeiten	2.183	1.553

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 4.635 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 7.397 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen (Geschäftsbesorgungsverträge), den Forward Sales und den Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird.

6.11 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 7.967 Tsd. € (30. Juni 2025: 25.925 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten Borussia Dresden (5.594 Tsd. €) und Borussia Köln Deutz (2.715 Tsd. €).

in Tsd. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienkauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	9.641	30.653
Gesamt	**9.641**	**30.653**

6.12 MATERIALAUFWAND

Der ausgewiesene Materialaufwand umfasst im Wesentlichen die Herstellungskosten der Vorratsimmobilien, die Anschaffungskosten der Grundstücke sowie die Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien und setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Grundstücke	29	863
Baukosten	3.413	14.135
Projektentwicklungskosten	482	6.139
Sonstige Baunebenkosten	1.103	2.865
Bewirtschaftungsaufwendungen	2.359	2.282
Gesamt	**7.386**	**26.284**

6.13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	937	6.312
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigungen von Forderungen	38	3.174
Sonstige periodenfremde Erträge	4	162
Erträge aus Versicherungsleistungen	0	40
Vertragsanspruch aus Projektentwicklung	0	1.888
Übrige	43	326
Gesamt	**1.022**	**11.902**

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten im Wesentlichen Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Vertriebskosten	492	151
Rechts- und Beratungskosten	554	1.010
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	186	177
Leasingaufwendungen	123	242
EDV-Aufwendungen	143	136
Aufsichtsratsvergütung	55	55
Nicht abziehbare Vorsteuer	273	279
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	28	64
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	136	172
Reisekosten	99	120
Nichtleasingkomponente nach IFRS 16 (Leasingnehmer)	26	26
Sonstige Steueraufwendungen	115	216
Inanspruchnahme Bürgschaft	0	3.521
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	2.764	2.796
Übrige	1.155	4.420
Gesamt	**6.149**	**13.385**

Wegen der erwarteten Kursverluste (Expected Credit Losses) aufgrund von nicht geringen Kreditrisiken wurden Darlehen, die unter den Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen wurden, um insgesamt 2.764 Tsd. € wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 4. und 6.19.

6.14 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Zinserträge	5.089	5.189
Ergebnis aus substanzieller Modifikation bzw. Abgang	18.243	143.162
Ergebnis aus nicht substanzieller Modifikation	309	4.331
Zinsaufwendungen	-23.389	-43.138
Leasing Zinsaufwendungen	-1	5
Gesamt	**251**	**109.549**

Im Berichtszeitraum ergaben sich aus der Anpassung vertraglicher Bedingungen bestehender Finanzverbindlichkeiten Modifikationsergebnisse, die im Finanzergebnis erfasst wurden. Im Vorjahr hatten die

Restrukturierung der Projektfinanzierung Köln-Deutz sowie die Anpassung der zugehörigen Finanzierungsvereinbarungen zu einem Modifikationsertrag von insgesamt 138.300 Tsd. € geführt.

Im ersten Quartal 2026 wurde die Anleihefinanzierung der Projektentwicklung SoHo Mannheim restrukturiert. Die Vereinbarung umfasst eine Reduzierung der ausstehenden Anleiheverbindlichkeit von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € sowie eine Rückführung des verbleibenden Betrags bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die Restrukturierung wurde als substanzielle Modifikation bilanziert und führte im Berichtszeitraum zu einem Ertrag von 18.243 Tsd. €, der im übrigen Finanzergebnis erfasst wurde.

Darüber hinaus beschlossen die Anleihegläubiger im Juni 2026 Änderungen der Anleihebedingungen einer Unternehmensanleihe mit einem zum Bilanzstichtag ausstehenden Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. €. Die Änderungen umfassen insbesondere eine Verlängerung der Endfälligkeit bis zum 31. Januar 2028 sowie den zeitweisen Verzicht auf bestimmte Kündigungsrechte. Die Gesellschaft hat die Auswirkungen dieser Änderungen als nicht substanzielle Modifikation der bestehenden Finanzverbindlichkeit beurteilt. Hieraus resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein im Finanzergebnis erfasster Modifikationsertrag in Höhe von 309 Tsd. €.

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 7.967 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.12.

6.15 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2026 betrug 1.233 Tsd. € (H1 2025: 2.140 Tsd. €). Die effektive Steuerquote beträgt 19,6% (H1 2025: 1,69%).

6.16 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Ergebnis je Aktie	**0,04**	**0,71**

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Ergebnis, das den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahres.

Die Berechnungsgrundlage des Ergebnisses je Aktie wird in der nachfolgenden Tabelle zusammengefasst. Da keine Verwässerungseffekte bestehen, entspricht das unverwässerte Ergebnis je Aktie dem verwässerten Ergebnis je Aktie.

ZURECHNUNG DES GEWINNS AUF STAMMAKTIONÄRE

in Tsd. €	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	7.212	132.359
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	7.212	132.359

in Tsd. Aktien	Q1-Q2 2026	Q1-Q2 2025
	186.764	186.764

6.17 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 30. Juni 2026 gibt es keine neuen Sachverhalte zu bestehenden Haftungsverhältnissen. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu den Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2025 auf den Seiten 118f. im Geschäftsbericht 2025.

6.18 Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen

A. Mutterunternehmen und oberste beherrschende Partei

Seit dem 07. Mai 2020 ist Herr Norbert Ketterer persönlich beherrschender Mehrheitsaktionär und beherrschendes Unternehmen i. S. d. § 312 AktG.

Herr Norbert Ketterer hält nach der jüngsten Stimmrechtsmitteilung vom 06. Juni 2023 66,24 % am Grundkapital der Gateway Real Estate AG. Herr Norbert Ketterer ist damit Hauptaktionär im Sinne des § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG.

B. Beziehungen mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Die Beziehungen mit sonstigen nahestehenden Unternehmen sind im Konzern umfangreich. Vor allem die Finanzierung über sonstige nahestehende Unternehmen stellt eine wesentliche Finanzierungsquelle dar.

Wichtige Geschäftspartner sind hierbei die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, sowie die Helvetic Capital AG, Schweiz. Beide Gesellschaften sind als nahestehende Unternehmen einzustufen, da sie von Herrn Norbert Ketterer beherrscht werden.

Ferner besteht eine weitreichende Beziehung zu dem Schweizer Unternehmen YN Beteiligungen Holding AG, die insbesondere aus den Verkaufstransaktionen des Development Partner Portfolios oder dem gemeinsamen Ankauf von Konzerngesellschaften resultieren. Die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, ist eine von Herrn Yannick Patrick Heller kontrollierte Gesellschaft. Nach IAS 24 kann Herr Heller als nahestehende Person zum Mehrheitsaktionär bzw. Vorsitzenden des Aufsichtsrates angesehen werden.

Im Zusammenhang mit den Bauaktivitäten beauftragt der Konzern Tochterunternehmen der NOKERA AG, Rüschlikon, bezüglich Planungs- und Hochbauarbeiten. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

Darüber hinaus besteht seit dem ersten Halbjahr 2026 eine Geschäftsbeziehung zur SKE Immobilien Holding AG, Zug/Schweiz. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, da der Vorsitzende des Aufsichtsrats der Gateway Real Estate AG Mitglied des Verwaltungsrats der SKE Immobilien Holding AG ist.

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

C. Transaktionen zwischen der Gesellschaft und YN Beteiligungen Holding AG

Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, bestehen Forderungen aus früheren Anteils- und Projekttransaktionen. Die Forderungen sind unbesichert und zum 30. Juni 2026 vollständig wertgemindert. Sie setzen sich wie folgt zusammen:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
		in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0,00	0	0	31.12.2025
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	1.783	10,27	0	0	31.12.2025
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	10,27	0	0	31.12.2025
31.12.2023	YN Beteiligungen Holding AG	68	0,00	0	0	31.12.2025
Summe		**3.095**		**0**	**0**	

Veräußerung des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung"

Im Zusammenhang mit der im Geschäftsjahr 2021 erfolgten Veräußerung des Geschäftsbereichs Gewerbeimmobilienentwicklung bestehen aufgrund des vertraglich vereinbarten Schuldbeitritts weiterhin anteilige Darlehensforderungen gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz.

Die Forderungen gegenüber der Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich wurden bereits im Vorjahr aufgrund der gestiegenen Werthaltigkeit infolge der fortgeschrittenen Verkaufsverhandlungen für die Immobilie in Neufahrn vollständig zugeschrieben. Im ersten Halbjahr 2026 erfolgte die vollständige Tilgung der Forderungen aus dem Verkaufserlös.

Die zum 30. Juni 2026 noch bestehenden Forderungen waren nahezu vollständig wertgemindert und setzen sich wie folgt zusammen:

Vertrags-datum	Kreditnehmer/ nahestehen-des Unternehmen	Ursprüng-licher Kreditnehmer	Betrag	Zins-satz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
			in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	YN Beteiligungen Holding AG	16.284	8,50	1	0	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	4.024	4,25	0	0	31.12.2024
13.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	480	2,00	0	0	31.12.2024
13.12.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	5.400	4,25	0	0	31.12.2024
18.08.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	3.900	4,25	0	0	31.12.2024
01.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	6.577	4,25	0	0	31.12.2024
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	2.804	4,25	0	0	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	4.250	4,25	0	0	31.12.2023
18.09.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	268	4,25	0	0	31.12.2023
28.01.2020	YN Beteiligungen Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwick-lungs-GmbH,	25	4,25	0	0	31.12.2023

Vertrags-datum	Kreditnehmer/ nahestehen-des Unternehmen	Ursprüng-licher Kreditnehmer	Betrag	Zins-satz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
			in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
		Kitzbühel, Österreich					
27.09.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	588	4,25	0	0	31.12.2024
09.10.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwick-lung Campus Park München, Düsseldorf	1.190	4,25	0	0	31.12.2024
17.05.2019	YN Beteiligungen Holding AG	Projektentwick-lung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	1.990	2,00	0	0	31.12.2024
Summe			**47.780**		**1**	**0**	

Darüber hinaus bestehen aus der Veräußerung des Geschäftsbereichs weitere Forderungen und Verbindlichkeiten gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG. Soweit eine Aufrechnungslage bestand, wurden diese bereits im Geschäftsjahr 2024 auf Grundlage einer Aufrechnungsvereinbarung saldiert.

D. Transaktion zwischen der Gesellschaft und SN Beteiligungen Holding AG

Finanzierungen aus dem Ankauf der Borussia Development GmbH

Aus dem Erwerb der Borussia Development GmbH bestehen Finanzverbindlichkeiten, die im Geschäftsjahr 2024 von der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, auf die Helvetic Capital AG, Schweiz, übergegangen sind. Die Verbindlichkeiten stellen sich zum 30. Juni 2026 wie folgt dar:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
		in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Helvetic Capital AG, Schweiz						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	57.881	56.886	30.06.2027
Summe		**56.000**		**57.881**	**56.886**	

Im Zusammenhang mit dem Erwerb wurden zudem projektbezogene Finanzverbindlichkeiten übernommen. Die noch bestehenden Verbindlichkeiten gegenüber der SN Beteiligungen Holding AG und der Helvetic Capital AG stellen sich wie folgt dar:

Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
	in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
SN Beteiligung Holding AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.946	10,00	9.480	9.252	30.06.2027
Summe	**9.946**		**9.480**	**9.252**	

Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
	in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
Helvetic Capital AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.101	10,00	10.033	9.728	30.06.2027
Summe	**6.101**		**10.033**	**9.728**	

Die übernommenen Projektfinanzierungen wurden teilweise an Projektgesellschaften weitergereicht. Die zum 30. Juni 2026 noch bestehenden Darlehensforderungen gegenüber den Borussia-Cavallo-Gesellschaften waren aufgrund der Insolvenz der Gesellschaften nahezu vollständig wertgemindert und stellen sich wie folgt dar:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
		in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
Borussia Cavallo 1 UG, Düsseldorf	Cavallo Düssel-dorf	146	10,50	0	0	31.12.2024
Borussia Cavallo 2 UG, Düsseldorf	Cavallo Düssel-dorf	68	10,50	0	0	31.12.2024
Summe		**214**		**0**	**0**	

Ankauf Projekt Leipzig 416

Aus dem im Geschäftsjahr 2023 rückabgewickelten Erwerb des Projekts Leipzig 416 bestehen weiterhin Darlehensforderungen gegenüber den nachstehend aufgeführten Gesellschaften. Die Forderungen und die darauf erfassten Wertminderungen stellen sich zum 30. Juni 2026 wie folgt dar:

Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2026	Buchwert zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
	in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Leipzig 416 GmbH	11.807	0,50	9.225	9.223	30.12.2028
Leipzig 416 Management GmbH	8.729	0,50	6.415	6.391	30.12.2028
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	881	861	30.12.2028
Summe	**21.461**		**16.521**	**16.475**	

Die Wertminderungen auf die Forderungen gegenüber der Leipzig 416 GmbH, der Leipzig 416 Management GmbH und der Virtus 26 Beteiligungs GmbH betragen zum Berichtsstichtag 5.611 Tsd. €, 3.672 Tsd. € beziehungsweise 242 Tsd. €.

E. Transaktionen zwischen der Gesellschaft und Helvetic Capital AG

Sonstige Darlehensbeziehungen

Gegenüber der Helvetic Capital AG, Schweiz, bestehen weitere Finanzverbindlichkeiten aus der Konzern- und Projektfinanzierung. Für diese Finanzierungen wurden keine Sicherheiten gestellt. Die Verbindlichkeiten stellen sich wie folgt dar:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag	Zins-satz	Ausstehender Betrag zum 30.06.2026	Ausstehender Betrag zum 31.12.2025	Ende der Vertrags-laufzeit
		in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Helvetic Capital AG, Schweiz						
28.12.2022	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.140	4,25	5.705	5.733	30.06.2027
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	8.761	8.598	30.06.2027
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.144	1.121	30.06.2027
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.536	4,25	1.703	1.670	30.06.2027
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.964	4,25	11.259	11.047	30.06.2027
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.279	2.237	30.06.2027
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	4.325	4,25	8.019	7.863	30.06.2027
16.05.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.949	4,25	3.215	3.152	30.06.2027
18.06.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.026	4,25	0	2.831	30.06.2027
30.06.2026	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	6.000	4,25	752	0	31.12.2027
Summe		**41.598**		**42.837**	**44.252**	

F. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA CONSTRUCTION GMBH

Generalübernehmervertrag bezüglich Hochbau Projektentwicklung SoHo Mannheim

Tochterunternehmen des Konzerns haben die NOKERA Construction GmbH mit der schlüsselfertigen Errichtung von Wohngebäuden im Rahmen der Projektentwicklung SoHo Mannheim beauftragt.

Im ersten Halbjahr 2026 wurden Leistungen in Höhe von 2,3 Mio. € (H1 2025: 13,3 Mio. €) abgerechnet.

G. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA PLANNING GMBH

Planungsleistungen

Die NOKERA Planning GmbH, Leipzig, hat in den Vorjahren Planungsleistungen für Projektgesellschaften des Konzerns erbracht. Seit Abschluss eines Rahmenkooperationsvertrags im Mai 2026 werden diese Leistungen durch die NOKERA Construction GmbH, Leipzig, erbracht.

Im ersten Halbjahr 2026 gingen aufwandswirksame Rechnungen in Höhe von 72 Tsd. € (H1 2025: 0 Tsd. €) ein, die als aktivierungsfähiger Projektaufwand im Vorratsvermögen über die Bestandsveränderungen erfasst wurden.

H. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND NORBERT KETTERER

Für Norbert Ketterer sind Rechtsgeschäfte in Form von bestehenden selbstschuldnerischen Bürgschaften berichtspflichtig.

Zur Grundstücksfinanzierung und Neuerrichtung des Projekts Storkower Straße 142-146, Berlin, hat Norbert Ketterer eine unbefristete selbstschuldnerische Bürgschaft über 4,9 Mio. € übernommen. Als Sicherheit für die Ankauffinanzierung des Projekts Leuchtwerke in Augsburg wurde von Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42,6 Mio. € geleistet.

Für die Anschlussfinanzierung der ursprünglichen Ankauffinanzierung des Grundstücks Hamburg Seevestraße hat Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über einen Höchstbetrag von 13,0 Mio. € übernommen. Zum 30. Juni 2026 valutierte die Finanzierung mit 5,0 Mio. €.

Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1 % p.a. des jeweiligen Bürgschaftsbetrags.

Darüber hinaus erhielt Norbert Ketterer in seiner Funktion als Vorsitzender des Aufsichtsrats im ersten Halbjahr 2026 eine Vergütung in Höhe von 20 Tsd. € (H1 2025: 20 Tsd. €).

Im Zusammenhang mit der Beilegung eines Rechtsstreits schloss die Gesellschaft im Januar 2026 eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung, die am 30. März 2026 geändert wurde. Die geänderte Vereinbarung sieht vor, dass die aus dem zugrunde liegenden Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin in Höhe von 15.460 Tsd. € auf Norbert Ketterer übertragen werden. Mit Wirksamwerden der Vereinbarung wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht seitdem nicht mehr.

Im Zusammenhang mit im Rahmen einer steuerlichen Außenprüfung festgestellten Sachverhalten wurde im ersten Halbjahr 2026 eine Forderung gegenüber Norbert Ketterer in Höhe von 752 Tsd. € erfasst.

I. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UNTER DER SKE IMMOBILIEN HOLDING AG

Im Mai 2026 schloss die Gesellschaft mit der SKE Immobilien Holding AG, Zug/Schweiz, eine Vereinbarung über den Rückerwerb eines wesentlichen Teilbestands der ausstehenden Unternehmensanleihe zu einem Kaufpreis von 13.000 Tsd. €. Der Kaufpreis ist mit 4,25 % p.a. zu verzinsen und einschließlich der aufgelaufenen Zinsen frühestens zum 30. September 2027 fällig. Zum 30. Juni 2026 stellte die Vereinbarung ein schwebendes Geschäft dar, da die depotmäßige Übertragung der betreffenden Anleiheteile noch nicht erfolgt war.

J. 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 erstes Halbjahr 2026 lagen für diesen Personenkreis keine weiteren berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Angaben des Geschäftsberichtes 2025 auf das Kapitel 7.3 Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/Personen auf Seite 119.

6.19 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Finanzierungssituation und Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2026 bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 711.283 Tsd. € (Vj. 652.115 Tsd. €). Gegenüber dem Vorjahr konnte ein wesentlicher Teil der Finanzierungsstruktur durch Restrukturierungen und Prolongationen geregelt werden. Für einen Teil der Finanzierungen stehen bisher vereinbarte Prolongationen zum Jahresende 2026 erneut an.

Für die kurzfristigen Finanzierungen bestehen werthaltige Sicherheiten in Form von Grundschulden. Der Vorstand geht davon aus, dass die 2026 anstehenden Prolongationen auch wieder erfolgreich umgesetzt werden können. Sollte es im Einzelfall nicht zu einer Verlängerung kommen, würde eine Verwertung der Sicherheiten nicht den Gesamtkonzern gefährden.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit setzt voraus, dass geplante Projektverkäufe planmäßig umgesetzt und weitere Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden. Sollten wesentliche Finanzierungen entgegen den Erwartungen des Vorstandes nicht verlängert oder Projektverkäufe nicht planmäßig realisiert werden, würde dies den Fortbestand einzelner Projektgesellschaften gefährden. Entsprechendes gilt für wesentliche Abweichungen von vereinbarten Restrukturierungsmaßnahmen.

Aufgrund der zum Aufstellungszeitpunkt bestehenden Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten sich negative Entwicklungen einzelner Projektgesellschaften mittelbar auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den Konzern auswirken. Der Vorstand geht aufgrund des aktuellen Projektfortschritts jedoch nicht von einer Inanspruchnahme dieser Bürgschaften und Garantien aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte stellt sich wie folgt dar:

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Zusammenhang mit dem im Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurden gegen die Gateway Real Estate AG gerichtete Schuldscheindarlehen und Unternehmensanleihen als Bestandteil der Kaufpreisstruktur übernommen und mit bestehenden Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft verrechnet. Hierdurch reduzierten sich die Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG bereits im Geschäftsjahr 2025 erheblich. Die erfolgswirksame Erfassung der Transaktion erfolgte vollständig im Geschäftsjahr 2025. Von dem zum 30. Juni 2026 noch ausstehenden Kaufpreisanteil in Höhe von 3.000 Tsd. € wurden Ende August 2026 weitere 2.000 Tsd. € vereinnahmt. Die verbleibenden 1.000 Tsd. € werden voraussichtlich noch im Geschäftsjahr 2026 zufließen.

Nach der teilweisen Rückführung der Finanzverbindlichkeiten infolge des Teilverkaufs bestand zum 30. Juni 2026 noch eine Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. €. Im Mai 2026 schloss die Gesellschaft mit einem Anleihegläubiger eine Vereinbarung über den Rückerwerb eines wesentlichen Teilbestands dieser Anleihe zu einem Kaufpreis von 13.000 Tsd. €. Der Kaufpreis ist ab Vertragsunterzeichnung mit 4,25 % p.a. zu verzinsen und einschließlich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen frühestens zum 30. September 2027 fällig.

Der Rückerwerbsvertrag begründete zum 30. Juni 2026 noch keine Ausbuchung der betreffenden Anleiheverbindlichkeiten, da der wirtschaftliche und rechtliche Übergang des Anleihebestands erst mit der

depotmäßigen Übertragung erfolgt. Die Transaktion stellt zum Berichtsstichtag daher ein schwebendes Geschäft dar.

Darüber hinaus beschlossen die Anleihegläubiger im Juni 2026 Änderungen der Anleihebedingungen. Diese umfassen insbesondere eine Verlängerung der Fälligkeit bis zum 31. Januar 2028 sowie den zeitweisen Verzicht auf bestimmte Kündigungsrechte. Die Gesellschaft hat die Auswirkungen dieser Änderungen als nicht substanzielle Modifikation der bestehenden Finanzverbindlichkeit beurteilt. Hieraus resultierte im ersten Halbjahr 2026 ein im Finanzergebnis erfasster Modifikationsertrag in Höhe von 309 Tsd. €.

Der Vollzug des vereinbarten Rückerwerbs erfolgt vertraglich erst nach Wirksamwerden der Prolongation und war zum 30. Juni 2026 noch nicht vollzogen. Die bilanziellen Auswirkungen aus der Ausbuchung des zurückerworbenen Anleiheteils sowie aus der Erfassung der hiermit verbundenen Kaufpreisverbindlichkeit werden daher erst in der Berichtsperiode des Vollzugs erfasst.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Das Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG valutierte zum 30. Juni 2026 mit 5.000 Tsd. €. Die im Geschäftsjahr 2025 vereinbarte Tilgungsregelung wurde bis zum Berichtsstichtag vertragsgemäß erfüllt. Im Juni 2026 bestätigte der Darlehensgeber zudem seine grundsätzliche Bereitschaft zur Anpassung der bestehenden Finanzierungsvereinbarung. Die vorgesehene Anpassung umfasst insbesondere eine Verlängerung der Laufzeit des Darlehens sowie eine modifizierte Tilgungsstruktur mit einer Tilgungsleistung von 1.000 Tsd. € bis zum 30. Oktober 2026 und einer vollständigen Rückführung bis Ende 2027. Die Umsetzung steht noch unter dem Vorbehalt der vertraglichen Dokumentation sowie der Bestellung der vorgesehenen Sicherheiten. Der Vorstand wertet die bisher vertragsgemäße Umsetzung der bestehenden Vereinbarung sowie die schriftliche Bereitschaft des Darlehensgebers zur weiteren Anpassung der Finanzierungsstruktur als wesentliche Elemente bei der Beurteilung der Fortführungsfähigkeit der Gesellschaft.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln weist zum 30. Juni 2026 Verbindlichkeiten in Höhe von insgesamt 130.113 Tsd. € (31. Dezember 2025: 124.496 Tsd. €) aus. Darüber hinaus werden aufgrund der gesamtschuldnerischen Haftung weitere Verbindlichkeiten aus der Senior-Finanzierung in Höhe von 40.182 Tsd. € (31. Dezember 2025: 40.182 Tsd. €) bilanziert, die auf im Geschäftsjahr 2025 veräußerte Gesellschaften entfallen. Das gesamte Finanzierungsengagement im Zusammenhang mit der Projektentwicklung Köln beläuft sich damit zum 30. Juni 2026 auf 170.295 Tsd. € (31. Dezember 2025: 164.678 Tsd. €).

Grundlage der Finanzierung bildet die im Geschäftsjahr 2025 mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreisraten geschlossene Restrukturierungsvereinbarung. Diese umfasst insbesondere die Verlängerung der Finanzierungen bis zum 31. Dezember 2028, die Bereitstellung zusätzlicher Finanzierungsmittel für endfällige Zinsen sowie die Vereinbarung verschiedener Meilensteine für die weitere Projektentwicklung und Vermarktung einzelner Baufelder.

Durch den am 23. Dezember 2025 vollzogenen Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz wurde bereits ein wesentlicher Teil der vereinbarten Meilensteine erfüllt. Ein für das Geschäftsjahr 2026 vorgesehener Meilenstein zum Abschluss eines Erschließungsvertrages wurde bislang nicht erreicht. Die Gesellschaft befindet sich hierzu in fortgeschrittenen Verhandlungen mit den beteiligten Parteien. Der Abschluss einer Nachtragsvereinbarung zur Anpassung des Meilensteinplans wird nach derzeitiger Einschätzung als überwiegend wahrscheinlich angesehen.

Nach Einschätzung des Vorstands begründen die bislang eingetretenen Verzögerungen keine unmittelbare Fälligstellung der Finanzierungen. Die Restrukturierungsvereinbarung wird insgesamt planmäßig umgesetzt und die

Gespräche mit den Finanzierungspartnern verlaufen konstruktiv. Der Vorstand geht daher weiterhin davon aus, dass die Voraussetzungen für die Umsetzung der Restrukturierungsvereinbarung insgesamt erfüllt werden können.

Gleichwohl weist der Vorstand darauf hin, dass bei einer dauerhaften Nichterfüllung wesentlicher Meilensteine Finanzierungspartner, Grundstücksverkäufer und weitere Vertragsparteien berechtigt sein können, ihre vertraglichen Rechte geltend zu machen.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag eine Anleihevaluta von 37.334 Tsd. € (31. Dezember 2025: 53.881 Tsd. €) auf.

Im ersten Quartal 2026 wurde die Anleihefinanzierung der Projektentwicklung SoHo Mannheim restrukturiert. Die Vereinbarung umfasst eine Reduzierung der ausstehenden Anleiheverbindlichkeit von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € sowie eine Rückführung des verbleibenden Betrags bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die Restrukturierung wurde als substanzielle Modifikation bilanziert und führte im Berichtszeitraum zu einem Ertrag von 18.243 Tsd. €, der im Finanzergebnis erfasst wurde. Zum 30. Juni 2026 valutiert die Anleihe mit 40.000 Tsd. €. Der Vorstand hält die Einhaltung der vereinbarten Rückführungsstruktur weiterhin für überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist zum 30. Juni 2026 eine nominale Darlehensvaluta von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 14.531 Tsd. € aus. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 195.426 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften.

Nach Ablauf der ursprünglichen Darlehenslaufzeit besteht mit dem wesentlichen Darlehensgeber weiterhin eine Stillhaltevereinbarung, wonach fällig gewordene Rückzahlungsansprüche bis zum 31. Oktober 2026 nicht durchgesetzt werden. Im Gegenzug leisten die Darlehensnehmer monatliche Tilgungszahlungen in Höhe von 750 Tsd. €, die bis zum Berichtszeitpunkt vertragsgemäß erbracht wurden. Die Stillhaltevereinbarung stellt keine Prolongation der Darlehen dar; die bestehenden Finanzierungsverträge bleiben im Übrigen unverändert bestehen.

Parallel hierzu führt die Gesellschaft Gespräche über die Veräußerung der gewerblichen Bestandsimmobilie sowie über mögliche Refinanzierungs- und Strukturierungslösungen für Teile des Projekts. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierfür noch keine verbindlichen Vertragsabschlüsse vor.

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

Der Vorstand geht weiterhin davon aus, eine nachhaltige Lösung für die Projektfinanzierung erreichen zu können. Sollte es entgegen den Erwartungen weder zu einer erfolgreichen Umsetzung der laufenden Gespräche noch zu einer Anschlussfinanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Darüber hinaus geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der besicherten Finanzierungsverbindlichkeiten liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.620 Tsd. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 4.797 Tsd. € finanziert. Die Finanzierung wurde von der Gateway Real

Estate AG aufgenommen und hat eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 105.875 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich weiterhin in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde beschlossen und wird derzeit in einen Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird weiterhin Anfang 2027 erwartet.

Im Hinblick auf die nach dem 20. Dezember 2026 erforderliche Anschlussfinanzierung führt die Gesellschaft weiterhin Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die künftige Finanzierungsstruktur. Der Finanzierungspartner hat seine grundsätzliche Bereitschaft signalisiert, verschiedene Fortführungs- und Refinanzierungsoptionen zu prüfen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen jedoch weder eine rechtsverbindliche Vereinbarung noch abschließend abgestimmte wirtschaftliche Konditionen vor.

Der Vorstand geht weiterhin davon aus, dass auf Basis der laufenden Gespräche eine tragfähige Lösung für die weitere Finanzierung der Immobilie erreicht werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstands keine Anschlusslösung erzielt werden, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Objektgesellschaften führen. Aufgrund der werthaltigen Besicherung sowie der fortgeführten Projektentwicklung sieht der Vorstand das verbleibende Risiko derzeit als begrenzt an. Eine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt wird nach Einschätzung des Vorstands nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht zum 30. Juni 2026 eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 30.000 Tsd. € zuzüglich aufgelaufener Zinsen in Höhe von 4.204 Tsd. €. Die Finanzierung hat eine Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Die Projektentwicklung befindet sich weiterhin in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Derzeit werden die Voraussetzungen für die Einleitung des Bebauungsplanverfahrens geschaffen.

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 40.000 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der objekthaltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

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

Im Hinblick auf die nach dem 20. Dezember 2026 erforderliche Anschlussfinanzierung werden Gespräche mit dem Finanzierungspartner über die künftige Finanzierungsstruktur geführt. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierzu noch keine rechtsverbindlichen Vereinbarungen vor.

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstands nicht zu einer planmäßigen Rückführung oder Refinanzierung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die bestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Gateway Real Estate AG und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff nach Einschätzung des Vorstands keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum 30. Juni 2026 für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 64.391 Tsd. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 103.062 Tsd. € sowie

Revaler Straße 32 GmbH mit 145.276 Tsd. €. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besicherte Immobilien mit Buchwerten von 72.803 Tsd. €, 125.560 Tsd. € bzw. 129.100 Tsd. €.

Die Bautätigkeiten der Projekte sind im Wesentlichen abgeschlossen. Die Objekte befinden sich in der Vermarktungs- und Vermietungsphase.

Die bestehenden Finanzierungen laufen jeweils bis zum 30. Dezember 2026. Die Gesellschaft befindet sich mit den Finanzierungspartnern in Gesprächen über die weitere Ausgestaltung der Finanzierungen nach Ablauf der aktuellen Laufzeiten. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses lagen hierzu noch keine rechtsverbindlichen Vereinbarungen vor.

Der Vorstand geht davon aus, dass eine Fortführung der Finanzierungen beziehungsweise eine Anschlussfinanzierung erreicht werden kann. Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstands keine entsprechende Lösung erzielt werden, wären die Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Der Vorstand sieht hierin derzeit keine unmittelbare bestandsgefährdende Auswirkung auf den Konzern insgesamt.

Prolongationen Darlehensverträge Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG

Am 30. Dezember 2025 wurden Finanzierungen mit den nahestehenden Unternehmen Helvetic Capital AG und SN Beteiligungen Holding AG mit Valuta zum 30. Juni 2026 in Höhe von insgesamt 119.478 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Aktuelle Liquiditätssituation und Entwicklung:

Der laufende operative Liquiditätsbedarf der Gateway Real Estate AG für die kommenden zwölf Monate wird weiterhin auf rund 15 bis 20 Mio. € geschätzt. Die Deckung dieses Bedarfs soll im Wesentlichen durch die Realisierung geplanter Projektverkäufe sowie die Inanspruchnahme bestehender Finanzierungslinien erfolgen. Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses befindet sich die Gesellschaft hinsichtlich der vorgesehenen Projektveräußerungen weiterhin in fortgeschrittenen Verhandlungen mit potenziellen Erwerbern. Da die Transaktionen noch nicht abschließend umgesetzt sind, bestehen hinsichtlich des Umfangs und des zeitlichen Eintritts der erwarteten Liquiditätszuflüsse weiterhin Unsicherheiten. Sollten die erwarteten Zuflüsse aus den Projekten nicht in der geplanten Höhe oder nicht rechtzeitig eintreten, bestünde ein zusätzlicher Finanzierungsbedarf. Dadurch könnte eine den Bestand gefährdende Situation eintreten. Der Vorstand geht gleichwohl davon aus, dass die geplanten Maßnahmen und Transaktionen erfolgreich und plangemäß umgesetzt werden können und darüber hinaus ausreichend Finanzierungsspielräume zur Deckung des Liquiditätsbedarfs zur Verfügung stehen.

Zusammenfassung:

Gegenüber der Situation im Vorjahr konnte der Konzern seine Finanzierungsstruktur durch die Umsetzung wesentlicher Restrukturierungsmaßnahmen stabilisieren. Wesentliche Finanzierungen wurden prolongiert oder restrukturiert; darüber hinaus konnten einzelne Verbindlichkeiten durch Projektveräußerungen sowie vereinbarte Forderungsverzichte reduziert werden. Dadurch hat sich die kurzfristige Refinanzierungssituation gegenüber dem Vorjahr verbessert.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist jedoch weiterhin davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt, vereinbarte Restrukturierungsmaßnahmen eingehalten und noch ausstehende Finanzierungen wie erwartet prolongiert werden können.

Zum Zeitpunkt der Aufstellung des Halbjahresabschlusses bestehen insbesondere hinsichtlich einzelner noch nicht abschließend refinanzierter Finanzierungen sowie der planmäßigen Umsetzung geplanter Projektverkäufe weiterhin Unsicherheiten. Darüber hinaus sind einzelne Restrukturierungsvereinbarungen an die Einhaltung definierter Meilensteine gebunden.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Annahmen künftig nicht wie erwartet eintreten und

Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Rechte ausüben, Finanzierungen fällig stellen oder Sicherheiten verwerten. Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien in Höhe von 85,5 Mio. € könnten entsprechende Entwicklungen mittelbar auch die Muttergesellschaft betreffen.

Der Vorstand begegnet dieser Situation weiterhin durch eine enge Steuerung der Liquidität, die fortlaufende Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie die konsequente Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf Grundlage der bisher umgesetzten Maßnahmen, der bestehenden Finanzierungsmöglichkeiten und des aktuellen Verhandlungsstands geht der Vorstand davon aus, dass die noch offenen Maßnahmen planmäßig umgesetzt werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist; gleichwohl bestehen wesentliche Unsicherheiten im Zusammenhang mit der Umsetzung der zugrunde liegenden Annahmen.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2025 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses" auf Seite 66, „3.7 Liquiditätsrisiko" auf Seite 87, „7.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag" auf Seite 128 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2025 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken" auf Seite 44 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage" auf Seite 48, in denen der Vorstand die in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestehenden bestandsgefährdenden Risiken beschreibt.

Wechsel vom regulierten Markt (Prime Standard) in das Scale-Segment des Freiverkehrs an der Frankfurter Wertpapierbörse

Nach dem Bilanzstichtag wurde der Wechsel der Börsennotierung der Gateway Real Estate AG vom Prime Standard in das Scale-Segment der Frankfurter Wertpapierbörse beschlossen und zum 25. August 2026 umgesetzt. Der Segmentwechsel dient der Reduzierung des regulatorischen und administrativen Aufwands bei weiterhin bestehender Börsennotierung der Gesellschaft.

Frankfurt am Main, den 30. September 2026

Gateway Real Estate AG

Der Vorstand

Stefan Witjes Tobias Meibom

VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht 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 im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 30. September 2026

Gateway Real Estate AG

Der Vorstand

Stefan Witjes

Tobias Meibom

ANGABEN ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Der Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht sind weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend § 318 des Handelsgesetzbuchs geprüft worden.

FINANZKALENDER	
25. November 2026	Deutsche Börse Eigenkapitalforum (Analystenveranstaltung)

Herausgeber
Gateway Real Estate AG
Hardenbergstr. 28a
10623 Berlin

Tel. +49 30 40 363 47-0
Fax +49 30 40 363 47-99

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