



HALBJAHRESFINANZBERICHT

zum 30. Juni 2025

AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €		
Ertragskennzahlen	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Umsatzerlöse	24.454	43.344
Gesamtleistung	67.009	57.170
EBIT adj.	23.803	14.494
EBT	133.352	-14.512
Konzernergebnis	131.212	-15.195
Ergebnis je Aktie in €	0,71	-0,08
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen	30.06.2025	31.12.2024
Bilanzsumme	1.309.148	1.272.298
Eigenkapital	201.441	70.210
Eigenkapitalquote	15,4%	5,5%
Liquide Mittel	6.605	10.179
Nettofinanzschulden	928.820	1.024.284
Portfoliokennzahlen	30.06.2025	31.12.2024
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. €	4	4
Anzahl Projekte (Ende Juni)	10	10

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 steigt im ersten Halbjahr 2025 auf **131,2 Mio. €**.

EBIT adjusted erreicht im ersten Halbjahr 2025 **23,8 Mio. €**

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt zum 30. Juni 2025 **3,7 Mrd. €**

Ergebnis je Aktie beträgt im ersten Halbjahr 2025 **0,71 €**

Geschäftsjahr 2025 (vorläufig) 110-120 Mio. € EBT und 20-30 Mio. € EBIT adj.

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 132,6 Mio. € (zum 30. Juni 2025) 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 2025) Projekte mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von 3,7 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

Der Geschäftsverlauf im ersten Halbjahr 2025 war maßgeblich durch die erfolgreiche Restrukturierung der Finanzierung für die Projektentwicklung Köln geprägt. Nach positivem Abschluss der Verhandlungen hat der Konzern mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreisraten eine umfassende Anpassung der bestehenden Finanzierungsstruktur notariell umgesetzt. Aus den geänderten Finanzierungsbedingungen und der vereinbarten Prolongation ergibt sich ein Modifikationsergebnis in Höhe von 142,7 Mio. €, das die Ergebnisentwicklung des Berichtszeitraums wesentlich bestimmt und den überwiegenden Anteil am Konzernergebnis von 131,2 Mio. € ausmacht.

Die operativen Projektentwicklungen wurden im Berichtszeitraum planmäßig fortgeführt. Für das Projekt SoHo Mannheim wurden Umsatzerlöse von 17,2 Mio. € realisiert.

3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

Marktumfeld/Gesamtwirtschaftliche Lage

Aktuelle Entwicklung

Das erste Halbjahr 2025 war von politischer Unsicherheit geprägt. Am 20. Januar wurde Donald Trump als 47. US-Präsident vereidigt. Für den Republikaner ist es nach seiner ersten Präsidentschaft von 2017 bis 2021 seine zweite Amtszeit. Am 02. April verschärften die USA ihre Zollregime für fast 70 Länder. Der erneute US-Protektionismus rief starke Turbulenzen an den Aktienmärkten hervor, schwächte den US-Dollar und erhöhte die Volatilität der Ölpreise.

Aufgrund der im November 2024 aufgelösten Regierungskoalition aus SPD, GRÜNEN und FDP fanden am 23. Februar 2025 in Deutschland vorgezogene Bundestagswahlen statt. Die Union wurde stärkste Kraft. Am 18. März wurde mit den Stimmen von CDU, CSU, SPD und GRÜNEN eine Grundgesetzänderung beschlossen. Diese ermöglicht, dass Investitionen im Bereich Verteidigung und Bevölkerungsschutz mit Krediten finanziert werden, die von der Schuldenbremse ausgenommen sind. Gleichzeitig wurde ein Sondervermögen von 500 Mrd. € für Infrastruktur und Klimaschutz aufgelegt. Die Zustimmung des Bundesrates erfolgte am 21. März 2025, bevor sich der neue Bundestag am 25. März 2025 konstituierte. Am 06. Mai 2025 wählte eine Koalition aus CDU, CSU und SPD den Vorsitzenden der CDU, Friedrich Merz, zum Bundeskanzler. Die nötige Mehrheit kam – erstmals in der Geschichte der Bundesrepublik – erst im zweiten Durchgang zustande.

Militärische Konflikte hielten auch im ersten Halbjahr 2025 an. Russland setzte seine Angriffe auf die Ukraine fort. Der Krieg im Nahen Osten trat mit Luftschlägen gegen iranische Atomanlagen am 13. Juni durch Israel und am 22. Juni durch die USA in eine neue Phase ein. Nach zwölf Tagen gegenseitiger Angriffe wurde am 24. Juni eine Waffenruhe zwischen Israel und Iran verkündet. Erst am 10. Oktober trat eine Waffenruhe für den Gazastreifen in Kraft.

Laut Welthandelsorganisation WTO stieg das Volumen des weltweiten Warenhandels, gemessen als Durchschnitt der Exporte und Importe, in der ersten Hälfte des Jahres 2025 um 4,9 % gegenüber dem Vorjahr. Der Wert des weltweiten Warenhandels in US-Dollar wuchs in den ersten sechs Monaten des Jahres 2025 um 6 % gegenüber dem Vorjahr, nachdem er sich 2024 um 2 % erhöht hatte.

Zu den Wachstumsfaktoren für den Handel im ersten Halbjahr zählten nach WTO-Angaben die Vorzieheffekte bei den Importen in Nordamerika und günstige makroökonomische Bedingungen wie Deflation, eine unterstützende Fiskalpolitik und ein starkes Wachstum in den Schwellenländern. In Nordamerika ist das Verhältnis von Lagerbeständen zu Umsätzen in der ersten Hälfte des Jahres 2025 in Sektoren wie Maschinen, Kraftfahrzeuge, Holz, Baumaschinen und Verbrauchsgüter gestiegen.

KI-bezogene Güter – darunter Halbleiter, Server und Telekommunikationsgeräte – trugen fast die Hälfte zum gesamten Handelswachstum im ersten Halbjahr bei und stiegen wertmäßig um 20 % gegenüber dem Vorjahr. Das Handelswachstum erstreckte sich über die gesamte digitale Wertschöpfungskette, von Rohsilizium und Spezialgasen bis hin zu Geräten für Cloud-Plattformen und KI-Anwendungen. Asiens Exportleistung war bei KI-bezogenen Produkten stark, was mit dem weltweiten Investitionsboom in diesem Sektor im Einklang steht.

Im zweiten Quartal erhöhte sich die Wirtschaftsleistung der USA im Vergleich zum ersten Quartal 2025 um 0,7 %. Dagegen wuchs das BIP der EU nach Angaben des statistischen Amtes der Europäischen Union (Eurostat) im ersten Quartal um 0,5 % und im zweiten Quartal 2025 um 0,2 % gegenüber dem Vorquartal. Im Euroraum erhöhte sich die Bruttowertschöpfung im ersten Quartal um 0,6 % gegenüber dem Vorquartal und im zweiten Quartal um 0,1 %.

Nach Angaben von Eurostat lag die jährliche Inflation im Euroraum im Juni 2025 bei 2,0 %. Damit bewegte sich die Teuerung im Bereich des Zwei-Prozent-Zielkorridors der EZB, die ihren Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft innerhalb des ersten Halbjahres 2025 in vier Schritten von 3,15 % auf 2,15 % senkte.

Prognose

Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzt in seinem Update des World Economic Outlook (WEO) vom Oktober 2025, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2025 um 3,2 % und 2026 um 3,1 % wachsen wird.

Laut Europäischer Kommission dürfte das BIP der Europäischen Union 2025 und 2026 um jeweils 1,4 % steigen. Für den Euroraum wird ein Wirtschaftswachstum von 1,3 % im Jahr 2025 und 1,2 % im Jahr 2026 erwartet. Die Inflation wird für 2025 mit 2,5 % in der EU und 2,1 % in der Eurozone geschätzt. Im Jahr 2026 wird eine Teuerungsrate von 2,1 % in der EU und 1,9 % in der Eurozone prognostiziert.

In ihrer Prognose vom Dezember 2025 erwartet die Deutsche Bundesbank ab dem zweiten Quartal 2026 ein merklich stärkeres Wirtschaftswachstum, das vor allem von staatlichen Ausgaben und wieder anziehenden Exporten getragen wird. Zusätzliche Verteidigungs- und Infrastrukturausgaben werden die Staatsnachfrage stark steigen lassen. Gleichzeitig werden sich im Jahresverlauf auch die Exporte und die Investitionen im privaten Wohnungsbau erholen. Aufgrund steigender Löhne und sich verbesserndem Arbeitsmarkt wird stärkerer privater Konsum erwartet. In der Folge wird die Kapazitätsauslastung der Unternehmen steigen, sodass auch ihre Investitionen wieder anziehen, so die Prognose.

Die Bundesbank erwartet für das kalenderbereinigte reale Bruttoinlandsprodukt (BIP) im kommenden Jahr einen Anstieg um 0,6 % und für das Jahr 2027 um 1,3 %. Da es sowohl 2026 als auch 2027 mehr Arbeitstage als im Jahr 2025 gibt, wird ein reales, unbereinigtes BIP-Wachstum von 0,9 beziehungsweise 1,4 % vorhergesagt. Der höhere Staatskonsum werde jedoch das Produktionspotenzial der deutschen Wirtschaft nur begrenzt beeinflussen. Wirkungsvoller und nachhaltiger könnte es durch weitergehende strukturelle Reformen gestärkt werden.

Die Inflationsrate in Deutschland sieht die Deutsche Bundesbank auch in den Jahren 2026 und 2027 nur langsam sinken. Die Ursachen sind das noch kräftige Lohnwachstum und die nur mäßig sinkenden Energiepreise. Gemessen am Harmonisierten Verbraucherpreisindex (HVPI) wird die Inflationsrate von 2,3 % im Jahr 2025 auf voraussichtlich 2,2 % im Jahr 2026 und auf etwa 2,0 % in den Jahren 2027 und 2028 zurückgehen.

Soziodemografische Entwicklung

In Deutschland lebten zum 30. September 2025 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 83,5 Mio. Menschen. Damit reduzierte sich die Einwohnerzahl gegenüber Ende September 2024 um 80.000 Personen beziehungsweise 0,1 %.

Destatis zählte im Jahr 2024 rund 677.000 Geburten. Das ist der niedrigste Wert seit 2013. Damit kamen 2,3 % weniger Kinder zur Welt als im Jahr 2023 (693.000). Den Geburten standen im Jahr 2024 rund 1,0 Mio. (2023: 1,03 Mio.) Sterbefälle gegenüber.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Laut Destatis erhöhte sich die Einwohnerzahl in den westlichen Bundesländern zwischen 1990 und 2024 um 10 % auf 67,5 Mio., während sie im gleichen Zeitraum in den östlichen Bundesländern um 16 % auf 12,4 Mio. abnahm.

Eine Ursache ist die nach der Wiedervereinigung einsetzende Abwanderung aus den östlichen in die westlichen Bundesländer. Zwischen 1991 und 2024 zogen rund 1,2 Mio. Menschen mehr von Ost nach West (ohne Berlin) als umgekehrt. Bis zum Jahr 2000 hatten im Saldo etwa 611.000 Personen die östlichen Bundesländer in Richtung Westdeutschland verlassen. In den folgenden zehn Jahren betrug der Saldo noch rund 553.000 Menschen. Seitdem schwächte sich die Abwanderung ab. Zwischen 2017 und 2022 kehrte sich der Trend um und es wechselten 18.000 Personen mehr von West nach Ost als umgekehrt. Für 2023 und 2024 verzeichnete Ostdeutschland per saldo wieder einen Wanderungsverlust in Richtung Westen von 7.000 Personen.

Ein weiterer Grund für das regional unterschiedliche Bevölkerungswachstum ist die Zuwanderung aus dem Ausland. Nach Zahlen von Destatis wanderten per saldo zwischen 1991 und 2024 aus dem Ausland rund 1,3 Mio. Personen in die östlichen Bundesländer (ohne Berlin) und 10,5 Mio. Personen in die westlichen Bundesländer.

Laut Destatis gibt es in Deutschland 41 Mio. private Haushalte. Davon sind rund 17 Mio. Ein-Personen-Haushalte und 13,7 Mio. Zwei-Personen-Haushalte. In 10,3 Mio. Haushalten lebten drei oder mehr Personen.

Die Wohneigentumsquote in Deutschland liegt laut Destatis bei 41,9 %. Dem jüngsten Mikrozensus von 2022 zufolge zahlten Mieterhaushalte im Durchschnitt monatlich 598 € für die Bruttokaltmiete. Im Schnitt wurden 27,9 % des Haushaltsnettoeinkommens für die Bruttokaltmiete aufgewendet. In Bremen und Hamburg ist dieser Anteil mit 30,8 % bzw. 30,3 % am höchsten und in Sachsen und Thüringen mit 23,3 % und 24,2 % am niedrigsten.

Wirtschaftliche Entwicklung in Deutschland und GATEWAY-Fokusstädte

Wie Destatis mitteilte, lag das deutsche BIP im zweiten Quartal 2025 preisbereinigt um 0,2 % unter dem zweiten Quartal 2024. Da im zweiten Quartal 2025 jedoch ein Arbeitstag weniger zur Verfügung stand, erhöhte sich die preis- und kalenderbereinigte Wirtschaftsleistung gegenüber dem Vorjahresquartal um 0,2 %. Im ersten Quartal 2025 war das BIP um 0,3 % gegenüber dem vierten Quartal 2024 gestiegen, im zweiten Quartal jedoch um 0,3 % im Vergleich zum Vorquartal gesunken. Erwirtschaftet wurde das BIP im zweiten Quartal 2025 von insgesamt 46,0 Millionen Erwerbstätigen – ein Plus von etwa 10.000 Personen gegenüber dem ersten Quartal 2025.

In den ersten drei Quartalen des Jahres 2025 meldeten die Amtsgerichte nach Angaben von Destatis mit insgesamt 18.125 beantragten Unternehmensinsolvenzen 11,7 % mehr als im Vorjahreszeitraum. Das ist der höchste Stand seit 2014. Gleichzeitig sank das Volumen der Forderungen der Gläubiger gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres um 5,5 Mrd. € auf rund 40,1 Mrd. €. Im gleichen Zeitraum nahmen die Verbraucherinsolvenzen um 8,3 % auf 57.824 zu.

Die schwache Konjunktur hinterlässt Spuren auf dem Arbeitsmarkt. Im Juni 2025 lag die Arbeitslosenquote bei 6,2 % und damit über dem Vergleichsmonat des Vorjahres (5,8 %). Unter den GATEWAY-Fokusstädten wies im Jahresdurchschnitt 2025 Augsburg mit 4,8 % (+0,4 Prozentpunkte) vor München mit 5,0 % (+0,5 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresmonat) die geringste Arbeitslosenquote aus. Soest meldete im Dezember 2025 eine Arbeitslosenquote von 5,8 % (-0,1 Prozentpunkte zum Dezember 2024) und lag damit vor Städten wie Ludwigshafen mit 7,0 % (+0,1 Prozentpunkte) und Dresden mit 7,0 % (+0,5 Prozentpunkte). In Mannheim waren 7,9 % arbeitslos (+0,3 Prozentpunkte) gemeldet. Am höchsten war die Arbeitslosenquote in Köln mit 9,1 % (+0,2 Prozentpunkte), Chemnitz mit 9,5 (+0,6 Prozentpunkte) und Berlin mit 10,7 % (+0,8 Prozentpunkte).

Entwicklung der Immobilienmärkte

Die zu Jahresbeginn 2025 spürbare Erholung der deutschen Investmentmärkte setzte sich laut BNP Paribas Real Estate im zweiten Quartal nicht fort. Im ersten Halbjahr 2025 blieb der Gesamtumsatz mit 11,4 Mrd. € rund 7 % unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres. Wohnen war im ersten Halbjahr 2025 mit 4,5 Mrd. € die umsatzstärkste Assetklasse des Immobilien-Investmentmarktes. Unter den Gewerbeimmobilien entfiel auf das Segment Einzelhandel mit 2,9 Mrd. € das größte Transaktionsvolumen. Logistiktransaktionen rangieren mit 2,8 Mrd. € knapp dahinter, gefolgt von Büroinvestments mit 2,7 Mrd. €. Die Spitzenrenditen änderten sich in keiner Assetklasse nennenswert gegenüber dem Jahresbeginn.

Wohnimmobilienmarkt

Im Segment Wohnen wurden BNP Paribas Real Estate zufolge im zweiten Quartal 2025 zwar etwas weniger Verkäufe gezählt als im ersten Quartal des Jahres, doch nahm die Zahl großvolumiger Transaktionen über 100 Mio. € zu. Nach wie vor zieht Berlin das mit Abstand höchste Investmentvolumen an. In den ersten sechs Monaten 2025

summierte es sich auf rund 830 Mio. €. Doch während in den vergangenen zehn Jahren durchschnittlich 47 % des Transaktionsvolumens im gewerblichen Wohnungsmarkt auf die sieben A-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart entfielen, waren es in der ersten Jahreshälfte 2025 nur 33 %.

Nach Angaben von BNP Paribas Real Estate machten großvolumige Bestandsportfolios im Berichtszeitraum 49 % des Transaktionsvolumens am Wohninvestmentmarkt aus. Im zehnjährigen Durchschnitt sind es 43 %. Davon hatten acht Portfolioverkäufe ein Volumen von jeweils mehr als 100 Mio. €. Die wichtigsten Käufer am Wohnimmobilienmarkt waren Equity und Real Estate Funds mit einem Anteil von 26 %. Sie investierten im ersten Halbjahr 2025 insgesamt 1,2 Mrd. €. 38 % des in Wohnimmobilien investierten Kapitals kam in der Berichtsperiode aus dem Ausland. Im zehnjährigen Durchschnitt beträgt der Anteil nur 28 %.

Destatis zufolge wurden im ersten Halbjahr 2025 Baugenehmigungen für insgesamt 110.000 neue Wohnungen erteilt. Das waren 3.100 Einheiten beziehungsweise 2,9 % mehr als Vergleichszeitraum des Vorjahres. Allerdings war die Zahl genehmigter Wohnungen in der ersten Jahreshälfte 2024 auf den niedrigsten Stand seit dem ersten Halbjahr 2010 gesunken.

Die Zahl der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser stieg im Berichtszeitraum um 14,1 % beziehungsweise 2.600 auf 21.300. Dagegen ging die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen in Zweifamilienhäusern um 500 Einheiten respektive 8,3 % auf 6.000 zurück. Die mit Abstand meisten Wohnungen wurden in der ersten Jahreshälfte 2025 in Mehrfamilienhäusern genehmigt: insgesamt 57.300. Das entspricht einem Zuwachs um 0,1 % beziehungsweise 31 Einheiten gegenüber dem Vorjahreszeitraum.

Der deutsche Wohnungsmarkt ist nach wie vor von hoher Nachfrage und einem unzureichenden Angebot geprägt. Zu den Gründen zählen unter anderem ein Mangel an Bauland in den Städten, hohe Genehmigungsanforderungen, hohe Baukosten und hohe Finanzierungskosten. Dadurch ist der Wohnungsmarkt in hohem Maße Ziel politischer Steuerungsmaßnahmen. Am 26. Juni 2025 hat der Deutsche Bundestag die Verlängerung der zum Jahresende 2025 auslaufenden Mietpreisbremse bis Ende 2029 beschlossen.

Um zugleich den Wohnungsneubau zu beschleunigen und die Lücke zwischen Wohnungsangebot und -nachfrage zu schließen, hat der Deutsche Bundestag am 09. Oktober 2025 den sogenannten „Bau-Turbo“ beschlossen. Nach Zustimmung des Bundesrates trat die bis Jahresende 2030 geltende Sonderregelung (§246e Baugesetzbuch und weitere damit verbundene Neuregelungen) am 30. Oktober in Kraft und ermöglicht den Kommunen weitreichende Abweichungen vom Bauplanungsrecht.

Gemäß der Sonderregelung können Städte und Gemeinden auf die Aufstellung eines Bebauungsplans verzichten. Damit könnten zusätzliche Wohnungen bereits nach einer dreimonatigen Prüfung durch die Gemeinde zugelassen werden. Darüber hinaus gelten Bauanträge nach drei Monaten als genehmigt, wenn die Behörde in dieser Zeit den Antrag nicht ausdrücklich ablehnt. Die Sonderregelung erleichtert Bauherren, Wohnungen neu zu bauen, Wohngebäude zu erweitern, aufzustocken und Gebäude in Wohnraum umzuwidmen, beispielsweise Gewerbeflächen und -gebäude.

Zudem wurden befristete Regelungen verlängert, die es erlauben, mehr Bauland in Gebieten mit angespannten Wohnungsmärkten auszuweisen. Verlängert wurde außerdem die zum Jahresende Ende 2025 auslaufende Regelung gegen die Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen bis Ende 2030.

JLL erwartet jedoch, dass sich diese politischen Maßnahmen aufgrund der mehrjährigen Realisierungszeiträume im Wohnungsbau erst mit erheblicher zeitlicher Verzögerung in den Fertigstellungsstatistiken niederschlagen werden. Damit bleibt der Druck auf die Mieten vorerst hoch.

Die Bestandsmieten waren JLL zufolge im Jahr 2024 um 6,8 % gestiegen, nach 8,2 % im Vorjahr. Spitzenreiter waren Hamburg (+10,6 %) und Leipzig (+10,2 %). München ist nach wie vor die Stadt mit der höchsten Durchschnittsmiete im Bestand (23,86 €/qm) und verzeichnete einen Anstieg um 6,4 %. In Berlin erhöhten sich die Bestandsmieten im Jahr 2024 zwar nur um 1,5 %, doch auf Sicht der letzten fünf Jahren verteuerten sich die Mietkosten in bestehenden Gebäuden um 56,1 %.

Im Neubau betrug der Mietanstieg 2024 laut JLL 3,3 %, nach 10,3 % im Vorjahr. Vor allem in Hamburg (+18,1 %), Köln (+17,6 %) und Düsseldorf (+17,2 %) wurden neue Wohnungen deutlich teurer vermietet als im Jahr zuvor. In Berlin stagnierte die Entwicklung der Neubaumieten (+0,1 %).

Büroimmobilienmarkt

Der Flächenumsatz auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt spiegelt die schwache Gesamtkonjunktur wider. Nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate sind im ersten Halbjahr 2025 rund 1,37 Mio. qm Bürofläche in Deutschlands Bürohochburgen Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München vermietet worden. Das waren 9 % über Vorjahresniveau. In den ersten sechs Monaten des Vorjahres waren Mietverträge über rund 1,26 Mio. qm und in der ersten Jahreshälfte 2023 über etwa 1,23 Mio. qm abgeschlossen worden. Während sich der Markt bei kleinen Flächenanmietungen dynamisch präsentierte, wurden vor allem im ersten Quartal 2025 auch wieder mehr mittelgroße Abschlüsse getätigt.

Im ersten Halbjahr 2025 war Frankfurt am Main laut BNP Paribas Real Estate mit 366.000 qm der mit Abstand umsatzstärkste Büromarkt in Deutschland. Das war das höchste Umsatzvolumen an diesem Standort in einem ersten Halbjahr seit 2001. In das erste Quartal 2025 fielen die Projektanmietungen der Commerzbank mit 73.000 qm und der ING-DiBa mit 32.000 qm. Aber auch das zweite Quartal war mit insgesamt 162.000 qm immer noch überdurchschnittlich.

Mehrere Großabschlüsse prägten auch den Büromarkt München. Für die erste Jahreshälfte 2025 ermittelte BNP Paribas Real Estate ein Vermietungsvolumen von 256.000 qm. Das war ein Minus von 13 % gegenüber dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, aber der zweithöchste Flächenumsatz unter den deutschen Top-Büromärkten. Auch in Berlin wurden im ersten Halbjahr 2025 mit 247.000 qm 12 % weniger vermietet. Anders als in Frankfurt am Main oder München fehlten hier Großverträge, sodass der Umsatz von einer sehr regen Anmietungstätigkeit im kleinen und mittleren Segment stammt.

Der Bestand an leerstehenden Büroflächen erhöhte sich im ersten Halbjahr 2025 weiter, doch sieht BNP Paribas Real Estate einen langsameren Anstieg. In Deutschlands führenden Büromärkten waren zum Ende des zweiten Quartals 8,3 Mio. qm kurzfristig verfügbar, während es im Vergleichszeitraum 7,1 Mio. qm gewesen waren. Unverändert weisen Leipzig (4,9 %), Köln (5,7 %) und Hamburg (5,8 %) die niedrigsten Leerstandsquoten auf. Berlin (7,9 %), München (8,1 %) und Essen (8,2 %) rangieren im Mittelfeld. Frankfurt am Main hat mit 11,2 % eine deutlich höhere Leerstandsquote. In Düsseldorf stehen 12,3 % des Bestands leer.

Die Spitzenmieten sind BNP Paribas Real Estate zufolge in München erneut gestiegen und mit 55,00 € pro Quadratmeter im Monat die höchsten unter den führenden Bürostandorten. Es folgen Frankfurt am Main (54,00 €/qm), Berlin (46,00 €/qm), Düsseldorf (43,50 €/qm), Hamburg (36,00 €/qm), Köln (33,50 €/qm), Leipzig (21,00 €/qm) und Essen (19,00 €/qm).

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Vermögenslage

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. Juni 2025 erhöhte sich um 36,8 Mio. € auf insgesamt 1.309,1 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2024 (1.272,3 Mio. €).

Der Anstieg auf der Aktivseite ist im Wesentlichen auf die kurzfristigen Vermögenswerte zurückzuführen, die sich um 38,0 Mio. € auf 1.099,8 Mio. € erhöhten. Haupttreiber waren die Ausweitung des Vorratsvermögens um 39,7 Mio. €, bedingt durch aktivierte Zinsen in Höhe von 25,9 Mio. €, fortschreitende Bauaktivitäten von 20,9 Mio. € sowie die Veränderung der geleisteten Anzahlungen von 12,9 Mio. € abzüglich von Wertberichtigungen in Höhe von -3,8 Mio. € und des Abgangs von Projektkosten in Höhe von -16,2 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale des Projekts SoHo Mannheim.

Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich um 3,8 Mio. €, vor allem aufgrund von Forderungen aus dem Projekt SoHo Mannheim sowie laufenden Zinsforderungen. Gegenläufig entwickelte sich der Bestand an liquiden Mitteln, der sich infolge der beschriebenen Cashflows um 3,6 Mio. € auf 6,6 Mio. € verringerte.

Die langfristigen Vermögenswerte verringerten sich um 1,1 Mio. € auf 209,3 Mio. €, im Wesentlichen aufgrund von Rückzahlungen bei sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerten.

Die langfristigen Schulden beliefen sich zum Berichtsstichtag auf 341,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 180,8 Mio. €), wovon 237,9 Mio. € (31. Dezember 2024: 143,7 Mio. €) auf langfristige Finanzverbindlichkeiten entfielen. Aufgrund von Prolongationsvereinbarungen zum 30. Juni 2025, wurden kurzfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 159,2 Mio. € in die langfristigen Schulden umgegliedert. Entgegengesetzt ergaben sich auch Umgliederungen von den langfristigen Finanzverbindlichkeiten in die kurzfristigen in Höhe von 73,3 Mio. €. Zudem führten der vereinbarte Zinserlass sowie die Prolongation wesentlicher Kreditbedingungen zu einem positiven Modifikationsergebnis in Höhe von 142,7 Mio. €. Dieses wurde im Finanzergebnis unter den Zinserträgen erfasst und führte zu einer Reduktion der langfristigen Finanzverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Schulden betrugen 766,3 Mio. € (31. Dezember 2024: 1.021,2 Mio. €). Davon entfielen 689,9 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2024: 883,2 Mio. €). Die Reduzierung um 193,3 Mio. € resultiert aus der oben genannten Fristigkeitsanpassungen, dem Modifikationsergebnisses sowie gegenläufig wirkenden aufgelaufene Zinsverbindlichkeiten.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen reduzierten sich um 55,6 Mio. € auf 32,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 88,0 Mio. €), durch Umgliederungen in die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen aufgrund von Prolongationsvereinbarungen sowie durch den Ausgleich von projektbezogener Eingangsrechnungen. Die kurzfristigen Rückstellungen verminderten sich um 3,7 Mio. € auf 16,3 Mio. €.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2025 auf 201,4 Mio. € (31. Dezember 2024: 70,2 Mio. €). Der deutliche Anstieg resultiert aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 131,2 Mio. €. Die Eigenkapitalquote des Konzerns zum 30. Juni 2025 erhöhte sich damit zum Vorjahr von 5,5 auf 15,4%.

Finanzlage

Die im ersten Halbjahr 2025 angefallenen Zahlungsströme führten insgesamt zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2025. Der Rückgang resultierte im Wesentlichen aus dem Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit, der durch Rückführungen von Verbindlichkeiten geprägt war.

Im Vorjahreszeitraum führten die Ein- und Auszahlungen insgesamt zu einem Rückgang der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente von 5,0 Mio. €. Wesentlicher Einflussfaktor waren Auszahlungen aus der Finanzierungstätigkeit im Zusammenhang mit der Rückführung der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. €. In gleicher Höhe flossen Mittel aus der entsprechenden Veräußerung im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit zu. Diese Mittelzuflüsse wurden jedoch durch fortschreitende Bauaktivitäten und den damit verbundenen Anstieg des Vorratsvermögens reduziert.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-20.696	-2.162
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-720	-9.658
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	17.843	6.777
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-3.573	-5.043
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.605	3.078

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2025 -20,7 Mio. € und lag damit deutlich unter dem Vorjahreswert (-2,2 Mio. €). Die Ausweitung des Vorratsvermögens betrug im ersten Halbjahr -43,5 Mio. € (H1 2024: -15,6 Mio. €). Gegenläufig wirkten geringere Zinszahlungen in Höhe von -10,4 Mio. €, was einem Rückgang um 6,2 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode entspricht. Im Vergleich zur starken

Ausweitung des Vorratsvermögens standen Mittelzuflüsse aus Veränderungen bei Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 12,5 Mio. €, die im Wesentlichen auf die Begleichung von Rechnungen zurückzuführen sind.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich im Wesentlichen auf Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien (-0,7 Mio. €). In der Vorjahresperiode lagen die Auszahlungen für Renditeimmobilien mit -16,4 Mio. € deutlich höher. Gegenläufig wirkten sich im Vorjahr Einzahlungen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie in Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € aus.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 17,8 Mio. € und lag damit deutlich über dem Vorjahreswert (6,8 Mio. €). Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 28,7 Mio. € standen Rückzahlungen von -10,9 Mio. € gegenüber. In der Vorjahresperiode waren die Einzahlungen aus der Kreditaufnahme mit 59,6 Mio. € erheblich höher. Diese Mittel dienten vor allem der Finanzierung fortschreitender Bauaktivitäten für die Projektentwicklung SoHo Mannheim sowie für die Berliner Projektentwicklungen im Bereich Gewerbeimmobilien. Gegenläufig wirkten sich Rückzahlungen von Darlehen in Höhe von 10,9 Mio. € aus, insbesondere die Rückführung der Darlehensverbindlichkeit im Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße (25,4 Mio. €).

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im ersten Halbjahr 2025 insgesamt 3,6 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 6,6 Mio. € zum 30. Juni 2025 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2024 hatten die liquiden Mittel 10,2 Mio. € betragen.

Ertragslage

Im ersten Halbjahr 2025 erzielte der Konzern Umsatzerlöse von 24,5 Mio. € (H1 2024: 43,3 Mio. €). Diese resultierten im Wesentlichen aus dem Leistungsfortschritt eines Forward-Sale-Vertrags für das Projekt SoHo Mannheim in Höhe von 17,2 Mio. €. Im Vorjahreszeitraum waren die Umsatzerlöse maßgeblich durch den Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis von 35,0 Mio. € geprägt. Die Umsätze aus Vermietungsleistungen reduzierten sich auf 7,2 Mio. € (H1 2024: 8,3 Mio. €).

Die Bestandsveränderungen in Höhe von 30,6 Mio. € (H1 2024: 12,9 Mio. €) setzen sich im Wesentlichen aus laufenden aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen von insgesamt 25,9 Mio. € zusammen. Gegenläufig wirkte sich der Abgang von Projektkosten in Höhe von -16,2 Mio. € des Projekts SoHo Mannheim aus. Im Vorjahr wirkte sich vor allem der Abgang des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von -35,0 Mio. € aus.

Zuzüglich der im Wesentlichen durch Wertaufholungen von Forderungen von 3,1 Mio. € und Erträgen aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten von 6,3 Mio. € um insgesamt 9,4 Mio. € auf 11,9 Mio. € (H1 2024: 0,9 Mio. €) gestiegenen sonstigen betrieblichen Erträge ergab sich eine Gesamtleistung von 67,0 Mio. € (H1 2024: 57,2 Mio. €).

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 26,3 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 2,3 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien von 20,2 Mio. € (H1 2024: 26,0 Mio. €), Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien von 2,3 Mio. € (H1 2024: 2,6 Mio. €) sowie Abwertungen von Projektentwicklungen auf den Nettoveräußerungswert von 3,8 Mio. € zusammen.

Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2025 erhöhte sich aufgrund von gestiegenen Personalzahlen um 1,0 Mio. € auf 3,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -0,3 Mio. € und ist vor allem auf Bewertungseffekte aufgrund von unterschriebenen Kaufverträgen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen erhöhten sich aufgrund von Zuführungen zu Rückstellungen aufgrund von Rechtsstreitigkeiten in Höhe von 10,2 Mio. € um 10,9 Mio. € auf 20,0 Mio. €.

Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2025 ein Betriebsergebnis in Höhe von 23,8 Mio. € (H1 2024: 14,5 Mio. €).

Das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2025 betrug 109,5 Mio. € (H1 2024: -29,0 Mio. €) und beinhaltet das Modifikationsergebnis aus der Anpassung wesentlicher Kreditbedingungen der Finanzierung für das Projekt Borussia

Köln Deutz in Höhe von 142,7 Mio. €. Außerdem sind Zinsaufwendungen in Höhe von 38,8 Mio. € (H1 2024: 35,1 Mio. €) und Zinserträge in Höhe von 5,7 Mio. € (H1 2024: 6,0 Mio. €) enthalten.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei 133,3 Mio. € (H1 2024: -14,5 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 2,1 Mio. € (H1 2024: 0,7 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2025 in Höhe von 131,2 Mio. € (H1 2024: -15,2 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,71 € (unverwässert, H1 2024: -0,08 €) beziehungsweise 0,71 € (verwässert, H1 2024: -0,08 €). Das EBIT adjusted betrug 23,8 Mio. € (H1 2024: 14,5 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 31. März 2026 veröffentlichten Geschäftsbericht 2024 auf den Seiten 42–50 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Bis zur Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes 2025 am 31. März 2026 ergaben sich keine neuen Sachverhalte und veränderte Einschätzung der im Geschäftsbericht 2024 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.

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 689.857 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.794 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 587.063 Tsd. € der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte nicht wie geplant – insbesondere nicht

zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, könnte dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte und der an dem jeweiligen Projekt beteiligten Tochtergesellschaften stellt sich aus Sicht des Vorstandes wie folgt dar:

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Die Gateway Real Estate AG hat zudem ein Schuldscheindarlehen abgeschlossen, welches zum 30. Juni 2025 in Höhe von 9.723 Tsd. € valutierte. Das Schuldscheindarlehen wurde am 14. Mai 2025 unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Für die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von insgesamt 159.175 Tsd. € (31. Dezember 2024: 282.886 Tsd.) hat der Konzern zum 30. Juni 2025 nach erfolgreichen Verhandlungen eine umfassende Restrukturierung mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreistraten notariell beurkundet. In diesem Zusammenhang wurde auch der städtebauliche Vertrag zur Satzung des Bebauungsplans unterzeichnet. Ziel der Restrukturierung ist insbesondere die geordnete Rückführung der bestehenden Junior- und Senior-Finanzierungen sowie die Begleichung der noch offenen Grundstückskaufpreistraten und zugleich die Sicherung des Rückflusses der in das Projekt eingebrachten Eigenmittel durch die künftige Entwicklung und Veräußerung einzelner Baufelder.

Die Restrukturierungsvereinbarung sieht eine Verlängerung der Senior-Finanzierung bis zum 31. Dezember 2027 sowie die Gewährung eines zusätzlichen Kreditrahmens in Höhe von 23.000 Tsd. € vor, der ausschließlich zur Bedienung der endfälligen Zinsen vorgesehen ist.

Die Verbindlichkeiten bestehen für die Junior-Finanzierung in Höhe von 41.030 Tsd. € und die Senior-Finanzierung in Höhe von 118.145 Tsd. €. Von der zum Bilanzstichtag valutierenden Junior-Finanzierung wurde ein unwiderruflicher Forderungsverzicht in Höhe von 109.466 Tsd. € ausgesprochen. Der Forderungsverzicht wurde

auflösend bedingt für den Fall der Insolvenz der GATEWAY ausgesprochen. Die verbleibenden 64.000 Tsd. € der Junior-Finanzierung und die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

Im Rahmen der Restrukturierung wurden mit allen Finanzierungspartnern mehrere Meilensteine definiert, die insbesondere die schrittweise Entwicklung des Projekts sowie die Veräußerung einzelner Grundstücke in einem geordneten Zeitplan vorsehen.

Neben den bereits für die Senior-Finanzierung gestellten Sicherheiten – bestehend aus Anteilsverpfändungen, mit Grundschulden besichertem Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 426.214 Tsd. € sowie einer Garantieerklärung der GATEWAY gegenüber dem Darlehensgeber über einen Maximalbetrag von 8.000 Tsd. € – wurden zuletzt noch weitere Sicherheiten eingeräumt.

Ab dem 30. September 2025 wurde zusätzlich eine Bürgschaft der GATEWAY in Höhe von 25.000 Tsd. € zugunsten der Junior-Finanzierung wirksam. Eine Inanspruchnahme dieser Bürgschaft ist jedoch erst nach vollständiger Rückführung der Senior-Finanzierung zulässig.

Die vereinbarten Meilensteine wurden bislang eingehalten. Am 23. Dezember 2025 konnte ein Anteilsverkauf von sieben Gesellschaften mit einem signifikanten Flächenvolumen zum vereinbarten Zielpreis erzielt werden. Siehe hierzu auch den vorangegangenen Abschnitt zur Gateway Real Estate AG.

Für GATEWAY besteht das Risiko, dass bei Nichterfüllung der in der Restrukturierung und dem städtebaulichen Vertrag definierten Meilensteine (u. a. Bebauungsplanung, Kapitalflüsse, Baurechtschaffung, Mindestweiterverkäufe) sämtliche Fremdkapitalgeber, der Grundstücksverkäufer sowie die öffentliche Hand ihre Ansprüche sofort fällig stellen können. In diesem Fall kann es nach Einschätzung des Vorstandes zu einem unmittelbaren Zugriff auf die abgegebenen Sicherheiten kommen, was – je nach Projektverlauf – zu einem substanziellen Liquiditätsabfluss oder sogar einer Bestandsgefährdung für den Konzern führen könnte. Durch den am 23. Dezember 2025 durchgeführten Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz ist bereits ein wesentlicher Anteil der definierten Meilensteine erfüllt worden. Der Vorstand sieht die weitere Erfüllung der Meilensteine überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag ein Anleihevaluta von 53.881 Tsd. € auf.

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung der ursprünglich vereinbarten ausstehenden Anleiheverbindlichkeiten von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € vor. Damit ist ein Forderungsverzicht in Höhe von 13.881 Tsd. € verbunden. Die Rückführung des reduzierten Betrags soll vorrangig aus den Erlösen der Entwicklung und Vermarktung des Baufelds Süd erfolgen bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die bestehende Bürgschaft der Gateway Real Estate AG in Höhe von 15.000 Tsd. € dient künftig ausschließlich der Abdeckung einer etwaigen Unterdeckung zum Laufzeitende und nicht mehr der primären Sicherung des Gesamtbetrags. Der Vorstand sieht die Einhaltung der Rückführungsvereinbarung überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 11.387 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 180.052 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses liegen hierfür noch keine verbindlichen Einigungen vor. Nach Veräußerung der Bestandsimmobilie ist vorgesehen, die verbleibende Finanzierung für den restlichen Projektteil zu prolongieren. Entsprechende Prolongationsverhandlungen sollen erst nach Abschluss der Veräußerung

aufgenommen werden. Zum Bilanzstichtag sowie zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses bestehen daher noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen.

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

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstandes weder zu einer Veräußerung der Bestandsimmobilie noch zu einer anschließenden Prolongation der verbleibenden Finanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen, was den Bestand der an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften gefährden würde. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung jedoch aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Außerdem geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der Besicherung liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.390 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026 finanziert, das durch die Konzernobergesellschaft aufgenommen wurde. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 103.982 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde im Juli 2025 vom Bauausschuss der Stadt Augsburg einstimmig beschlossen und wird derzeit in den Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird derzeit Anfang 2027 erwartet. Parallel erfolgen die weitere Kosten- und Erlösfortschreibung sowie umweltrechtliche Detailuntersuchungen.

Zur Reduzierung des kurzfristigen Refinanzierungsrisikos wurde mit dem Finanzierungspartner eine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 20. Dezember 2026 vorsieht. Die Projektentwicklung wird ungeachtet der Finanzierungsstruktur weiterhin planmäßig vorangetrieben.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber jeweils 89,9 % der Geschäftsanteile an den das Objekt haltenden Gesellschaften übertragen. Die Übertragung erfolgte mit der Maßgabe, dass die Geschäftsanteile bei fristgerechter Rückführung des Darlehens an den Konzern zurückfallen. Ungeachtet der Übertragung von Mehrheitsanteilen an den Finanzierungspartner besteht nach IFRS 10 weiterhin eine Konsolidierungspflicht der Gesellschaften im Konzernabschluss.

Sollte es entgegen der Planung zu einer nicht fristgerechten Rückführung der Finanzierung kommen, 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 Vorstandes nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 32.903 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Aktuell befindet sich die Projektentwicklung in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Grundlage der Planung ist das vom Berliner Senat im April 2025 beschlossene städtebauliche Nutzungskonzept; aktuell wird ein

städtebaulicher Qualifizierungswettbewerb durchgeführt, dessen Abschluss Voraussetzung für den anschließenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ist.

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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 36.717 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der objekt-haltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

Sollte es gleichwohl zu einer nicht planmäßigen Rückführung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Konzernobergesellschaft und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff jedoch keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 65,8 Mio. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 105,1 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 133,6 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit Buchwert von 77,4 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH, mit 125,4 Mio. € für die Storkower Straße 142–146 PE GmbH und mit 133,7 Mio. € für die Revaler Straße 32 GmbH.

Mit Nachträgen vom 18. Februar 2026 wurden die Finanzierungen der Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH bis zum 30. Dezember 2026 prolongiert. Für die Finanzierung der Projektgesellschaft Revaler Straße 32 PE GmbH lagen zum Aufstellungsstichtag zwischen den Vertragsparteien inhaltlich abgestimmte Vertragsentwürfe vor, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 30. Dezember 2026 vorsehen. Zum Aufstellungsstichtag bestand jedoch noch keine rechtsverbindliche Verlängerungsvereinbarung.

Die Projekte Storkower Straße 140, Storkower Straße 142–146 und Revaler Straße 32 befinden sich in der Vermietungsphase. Die Bautätigkeiten sind aktuell überwiegend abgeschlossen. Das Projekt Storkower Straße 142-146 wurde bereits in 2023, das Projekt Storkower Straße 140 in 2024 und das Projekt Revaler Straße 32 in 2025 von ersten Mietern bezogen.

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 in Höhe von 104,0 Mio. € und 9,0 Mio. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Zusammenfassung:

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds in der Immobilienprojektentwicklung davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt und bestehende Finanzierungen im vorgesehenen Umfang prolongiert werden können.

Gleichzeitig hat der Konzern im Halbjahr 2025 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wesentliche Fortschritte bei der Stabilisierung seiner Finanzierungsstruktur erzielt. Für einen überwiegenden Teil der kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen, Restrukturierungen oder Rückführungen vereinbart werden, wodurch die kurzfristige Liquiditätsbelastung reduziert und die Fortführung wesentlicher Projekte abgesichert werden konnte. Die vereinbarten Maßnahmen wurden bislang planmäßig umgesetzt.

Für einzelne Finanzierungen bestehen zum Aufstellungszeitpunkt noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen, insbesondere bei der

zeitlichen oder wertmäßigen Realisierung von Projektverkäufen, könnten zu zusätzlichen Liquiditätsbelastungen führen und sich auf einzelne Projektgesellschaften auswirken.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen 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 mit einer engen Steuerung der Liquidität, einer fortlaufenden Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie der konsequenten Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen planmäßig eingehalten werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist, weist jedoch auf die damit verbundenen Unsicherheiten hin.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2024 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“ auf Seite 65, „3.7 Liquiditätsrisiko“ auf Seite 87, „8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 129 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2024 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ auf Seite 45 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ auf Seite 50, 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 2025 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 2024.

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 2024 auf der Seite 50.

6. PROGNOSEBERICHT

Ausblick für den GATEWAY-Konzern

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 31. März 2026 hat GATEWAY vorläufige und nicht testierte Zahlen für das Geschäftsjahr 2025 kommuniziert.

Auf der Grundlage vorläufiger und noch nicht testierter Zahlen gehen wir davon aus, dass das Geschäftsjahr 2025 voraussichtlich mit einem Ergebnis vor Steuern (EBT) von 110-120 Mio. € und einem EBIT adjusted von 20-30 Mio. € abgeschlossen wird.

Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2025 hält der Vorstand an der Prognose fest.

Aufgrund der Verkäufe geht der Vorstand von einem sinkenden GDV in 2025 aus.

KONZERNZWISCHENABSCHLUSS zum 30. Juni 2025

IFRS-KONZERNBILANZ

zum 30. Juni 2025

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	0	0
Sachanlagen		0	0
Renditeimmobilien	6.2	113.682	113.300
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte		83.297	85.027
Latente Ertragsteuerforderungen		12.319	12.057
		209.298	210.384
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.4	934.425	894.739
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		871	2.677
Laufende Ertragsteuerforderungen		29	135
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		17.516	13.691
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		60.824	60.913
Liquide Mittel	6.5	6.605	10.179
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.6	79.580	79.580
		1.099.850	1.061.914
		1.309.148	1.272.298

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.7	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.7	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.7	418.332	285.973
Nicht beherrschende Anteile	6.7	-14.533	-13.396
		201.441	70.210
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	237.874	143.667
Latente Ertragsteuerschulden		39.015	36.741
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		427	431
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		64.097	0
		341.413	180.839
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen		16.305	20.035
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	689.857	883.206
Laufende Ertragsteuerschulden		4.660	6.581
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		32.384	88.039
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		7.268	7.159
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		5.460	5.629
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden		10.360	10.600
		766.294	1.021.249
		1.309.148	1.272.298

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. Juni 2025

in Tsd. €		01.01.- 30.06.0205 Gesamt	01.01.- 30.06.2024
	Anhang		Gesamt
Umsatzerlöse	6.11	24.454	43.344
Bestandsveränderungen	6.12	30.653	12.890
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	11.902	936
Gesamtleistung		67.009	57.170
Materialaufwand	6.13	-26.284	-28.605
Personalaufwand		-3.149	-2.143
Ergebnis aus der Fair-Value- Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-323	-2.735
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-46	-51
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-13.404	-9.142
Betriebsergebnis		23.803	14.494
Zinserträge		148.351	6.065
Zinsaufwendungen		-38.802	-35.071
Finanzergebnis	6.15	109.549	-29.006
Ergebnis vor Ertragsteuern		133.352	-14.512
Ertragsteuern	6.16	-2.140	-683
Konzernergebnis		131.212	-15.195
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		131.212	-15.195
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		132.349	-13.905
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-1.137	-1.290
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	0,71	-0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	0,71	-0,08

in Tsd. €	Anhang	01.04.- 30.06.2025	01.04.- 30.06.2024
		Gesamt	Gesamt
Umsatzerlöse	6.11	12.981	4.144
Bestandsveränderungen	6.12	15.369	23.872
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	10.823	222
Gesamtleistung		39.174	28.238
Materialaufwand	6.13	-11.976	-13.955
Personalaufwand		-1.815	-1.208
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-323	-2.735
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-33	-27
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-9.836	-5.866
Betriebsergebnis		15.191	4.447
Zinserträge		145.739	2.839
Zinsaufwendungen		-22.888	-17.024
Übriges Finanzergebnis		0	-17
Finanzergebnis	6.15	122.852	-14.202
Ergebnis vor Ertragsteuern		138.043	-9.755
Ertragsteuern	6.14	-482	360
Konzernergebnis		137.561	-9.395
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		137.561	-9.395
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		138.580	-9.432
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-1.019	37
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	0,71	-0,08
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	0,71	-0,08

VOM 01. JANUAR BIS 30. Juni 2025

23

in Tsd. €	Anhang	01.01.- 30.06.2025	01.01.- 30.06.2024
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Immobilien)		0	6.800
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-706	-16.407
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		0	-2
Erwerb von Sachanlagen		-14	-49
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-720	-9.658
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		28.747	59.635
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-10	-57
Rückzahlungen von Darlehen		-10.894	-52.801
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		17.843	6.777
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		-3.573	-5.043
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	6.6	10.179	8.121
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.6	6.605	3.078

IFRS-KONZERNEIGENKAPITALVERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR bis 30. Juni 2025

Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes
Eigenkapital

in Tsd. €	Anhang	Gezeichnetes Kapital	Kapitalrücklage	Kumuliertes Konzernergebnis	Gesamt	Nicht beherrschende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
Stand 01.01.2024*		186.764	-389.131	408.361	205.994	7.901	213.895
Korrekturen gemäß IAS 8*		0	0	-1.053	-1.053	0	-1.053
Verlust	6.8	0	0	-13.905	-13.905	-1.290	-15.195
Stand 30.06.2024		186.764	-389.131	393.404	191.037	6.610	197.647
Stand 01.01.2025		186.764	-389.131	285.973	83.606	-13.396	70.210
Gewinn		0	0	132.349	132.349	-1.137	131.212
Sonstiges		0	0	10	10	0	10
Stand 30.06.2025		186.764	-389.131	418.332	215.965	-14.534	201.441

*Der zum 1. Januar 2024 ausgewiesene Anfangsbestand des Eigenkapitals wurde rückwirkend im Rahmen einer Fehlerkorrektur gemäß IAS 8 angepasst. Die dargestellten Vergleichswerte spiegeln die korrigierten Beträge wider, um eine konsistente und vergleichbare Darstellung sicherzustellen.

IFRS-KONZERNANHANG zum 30. Juni 2025

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 132,6 Mio. € (zum 30. Juni 2025) 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 2025) inklusive der gesicherten Pipeline 3,7 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 von GATEWAY sind seit der Zulassung am 12. April 2019 im Prime Standard der Frankfurter Wertpapierbörse notiert. Insofern stellt GATEWAY eine kapitalmarktorientierte Gesellschaft im Sinne der aktien- und handelsrechtlichen Vorschriften dar.

Der Vorstand hat den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2025 am 31. März 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 2024 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 689.857 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.794 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 587.063 Tsd. € der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, könnte dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Einzelne Ausführungen zu den jeweiligen Finanzierungen sind unter den Kapiteln 6.9 sowie 6.20 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 2024 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 2024 angewendet wurden.

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSSVORSCHRIFTEN

A. IM GESCHÄFTSJAHR ERSTMALS ANZUWENDEnde STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtauschbarkeit	01.01.2025

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

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

Das International Accounting Standard Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2025 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen an der Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2026
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Verträge, die sich auf naturabhängigen Strom beziehen	01.01.2026
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Jährliche Verbesserungen Band 11	Jährliche Verbesserungen	01.01.2026
IFRS 19	Tochterunternehmen ohne öffentliche Rechenschaftspflicht: Angaben	offen
IFRS 18	Darstellung und Angaben im Abschluss	01.01.2027

Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmals verpflichtend sind. Die Auswirkungen der bereits in EU-Recht aufgenommenen, aber noch nicht verpflichtend anzuwendenden Standards sowie der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen werden derzeit noch geprüft. Bislang erwartet die Gesellschaft in Bezug auf IFRS 9 und IFRS 7, IFRS 19 sowie für IAS 21 keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss. Die Änderung des IFRS 18 führt zu einer grundlegenden Umstrukturierung der Gewinn- und Verlustrechnung einschließlich einer Kategorisierung der Aufwendungen und Erträge in operative, investierende und finanzierende Aktivitäten sowie zu neuen verpflichtenden Angaben zu Management Performance Measures. Das Unternehmen erwartet keine Auswirkungen auf das Periodenergebnis, jedoch wesentliche Änderungen der Darstellung und Ausweislogik. Eine quantitative Auswirkung kann zum jetzigen Zeitpunkt noch nicht verlässlich geschätzt werden. Die Implementierung erfordert Anpassungen der Reporting-Systeme und -Prozesse.

2.3 WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Halbjahr 2025 fanden keine Veränderungen des Konsolidierungskreises statt.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

Zur Begrenzung des Forderungsausfallrisikos wird das Eigentum an verkauften Objekten grundsätzlich erst nach Einzahlung des Kaufpreises an den Erwerber übertragen. Zinsänderungsrisiken ergeben sich in Bezug auf die variabel verzinsten Kredite und grundsätzlich bei Darlehensprolongationen.

3.2 KAPITALMANAGEMENT

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

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt der Konzern den Mindestanforderungen für Aktiengesellschaften.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Halbjahr wie folgt dar:

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Eigenkapital	201.441	70.210
Bilanzsumme	1.309.339	1.272.298
Eigenkapitalquote (in %)	15,4	5,5

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

						30.06.2025
Buchwert in Tsd. €					Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögenswerte - FVtOCI	Finanzielle Vermögenswerte - AmC	Finanzielle Verbindlichkeiten - 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	846	0	846	
Übrige Forderungen	0	0	7.509	0	7.509	2
Vertragsvermögenswerte	0	0	986	0	986	
Darlehen	0	0	92.108	0	92.108	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	172	0	172	
Liquide Mittel	0	0	6.605	0	6.605	
Summe	0	0	108.226	0	108.226	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	38	0	108.226	0	108.264	

FINANZIELLE SCHULDEN

				30.06.2025
	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	257	0	257	
Summe	257	0	257	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	442.960	407.719	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	113.053	113.053	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	94.566	82.898	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	74.331	68.943	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	202.820	188.381	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	96.481	96.481	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	1.913	1.913	
Leasingverbindlichkeiten	0	54	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	2.520	2.520	
Summe	0	1.028.698	961.908	
Summe – Finanzielle Schulden	257	1.028.698*	962.164	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.028.644 Tsd. €.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

31.12.2024				
		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	2.651	2.651	
Übrige Forderungen	0	4.411	4.411	
Vertragsvermögenswerte	0	324	324	
Darlehen	0	93.725	93.725	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	221	221	
Liquide Mittel	0	10.179	10.179	
Summe	0	111.510	111.510	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	38	111.510	111.548	

FINANZIELLE SCHULDEN

				31.12.2024
	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	417.694	386.943	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	112.561	112.561	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	72.900	68.943	1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	226.661	179.570	2
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	199.725	192.345	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	88.039	88.039	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	2.791	2.791	
Leasingverbindlichkeiten	0	36	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	1.841	1.841	
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Schulden	0	10.600	10.600	
Summe	0	1.132.848	1.043.633	
Summe – Finanzielle Schulden	255	1.132.848*	1.033.288	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.132.811 Tsd. €.

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

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

- Stufe 1: Auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte oder Verbindlichkeiten notierte (unverändert übernommene) Preise
- Stufe 2: Inputfaktoren, bei denen es sich nicht um die auf Stufe 1 berücksichtigten notierten Preise handelt, die sich aber für den Vermögenswert oder die Verbindlichkeit entweder direkt (d.h. als Preis) oder indirekt (d.h. in Ableitung von Preisen) beobachten lassen
- Stufe 3: Nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierende Faktoren für die Bewertung des Vermögenswertes oder der Verbindlichkeit (nicht beobachtbare Inputfaktoren)

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

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

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

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern 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. €	Eigenkapital-investments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2024	2.617
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0
Zugänge	0
Wertberichtigung	-2.579
Stand zum 31. Dezember 2024	38
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0
Zugänge	0
Abgänge	0
Umgliederung	0
Stand zum 30. Juni 2025	38

Auf eine Angabe von Sensitivitäten wurde aus Wesentlichkeitsgründen verzichtet.

4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENSENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

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

— Die Abschlüsse des Unternehmens wurden auf der Grundlage des Fortführungsprinzips (Going Concern) aufgestellt. Bei der Beurteilung der Fähigkeit des Unternehmens, seine Geschäftstätigkeit in der absehbaren Zukunft fortzusetzen, sind Annahmen und Schätzungen über die zukünftige wirtschaftliche Entwicklung und die Liquiditätslage des Unternehmens erforderlich. Diese Einschätzung basiert auf dem aktuellen Geschäftsverlauf sowie der erwarteten wirtschaftlichen und finanziellen Lage. Neben den im Risikobericht beschriebenen bestandsgefährdenden Risiken gibt es derzeit keine Hinweise auf Umstände, die eine wesentliche Unsicherheit hinsichtlich der Fortführung der Geschäftstätigkeit begründen könnten. Sollte sich dies ändern, würden entsprechende Anpassungen in der Bilanzierung und Bewertung vorgenommen.

— In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten)

Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.2 und 6.6.

— Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. Residualwertverfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.2.

—Zur Bemessung des Nettoveräußerungswertes von Vorratsimmobilien werden Schätzungen bezüglich des im normalen Geschäftsgang erzielbaren Verkaufserlöses, abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten vorgenommen.

— Der Ertragsteueraufwand wird zum Quartalsabschluss gem. IAS 34 i. V. m. IAS 12 auf Grundlage der besten Schätzung des gewichteten, durchschnittlichen Ertragsteuersatzes ermittelt, welcher für das gesamte Geschäftsjahr 2025 erwartet wird. Die Plansteuerquote für das Gesamtjahr wird auf Basis der jeweils aktuell gültigen Unternehmensplanung unter Berücksichtigung diverser Prämissen und Schätzungen ermittelt. So bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in zumindest gleicher Höhe zuzurechnen sind. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen sowie künftige Änderungen unserer Einschätzungen auftreten, welche Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.16.

— Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht.

— Infolge der allgemein zu beobachtenden Unsicherheit im Bereich Immobilienprojektentwicklung und bislang in der Branche aufgetretenen Insolvenzanträgen geht der Vorstand von einem nicht geringen Kreditrisiko für bestimmte Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche aus. Außerdem liegen dem Vorstand objektive Indikatoren für zu erwartende Wertminderung (Expected-Credit-Loss-Modell, Stufe 3) vor. Entsprechend wurden Wertminderungen der unter den kurz- und langfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit einem Buchwert von insgesamt 270.252 Tsd. € auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) in Höhe von kumuliert 169.940 Tsd. € durchgeführt. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.4 und 6.14.

—Im Rahmen der ordentlichen Geschäftstätigkeit werden Rückstellungen für verschiedene Sachverhalte gebildet. Die Höhe der erwarteten Mittelabflüsse wird in jedem konkreten Sachverhalt auf Basis von Annahmen und Einschätzungen ermittelt. Diese Annahmen können Änderungen unterliegen, die zu einer Abweichung in zukünftigen Perioden führen. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.10.

—Zuwendungen der öffentlichen Hand werden bilanzierungsfähig, wenn die Fördervoraussetzungen erfüllt sowie die Zuwendungen tatsächlich zugeflossen sind. Investitionszuwendungen werden im Fair-Value-Modell durch Kürzung der Anschaffungs- oder Herstellungskosten mit Folge niedrigerer Abschreibungen (IAS 20.12ff.) bewertet. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.14.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

Die Segmentberichterstattung erfolgt entsprechend der Vorschriften des IFRS 8 nach dem Management Approach. Dies bedeutet, dass die Segmentberichterstattung an die interne Berichterstattung an die Hauptentscheidungssträger 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 17,9 % aus dem Segment „Bestandsimmobilien“, zu 11,7% aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und zu 70,4 % 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.

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

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

2025

	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	30.06.2025 Konzern
in Tsd. €					
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	4.365	2.868	17.221	0	24.454
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	1.481	0	0	-1.481	0
Umsatzerlöse	5.845	2.868	17.221	-1.481	24.454
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-8.115	2.238	26.202	3.478	23.803
Finanzergebnis	-5.981	-3.164	118.693	0	109.549
Ergebnis vor Ertragsteuern	-14.096	-926	144.895	3.478	133.352

2024

	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	30.06.2024 Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	4.973	3.188	35.183	0	43.344
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	1.364	0	1	-1.365	0
Umsatzerlöse	6.337	3.188	35.184	-1.365	43.344
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-6.751	6.565	15.802	-1.122	14.494
Finanzergebnis	1.367	-9.077	-21.279	0	-28.990
Ergebnis vor Ertragsteuern	-5.385	-2.511	-5.477	-1.122	-14.496

2025

	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	30.06.2025 Konzern
in Tsd. €					
Segmentvermögen	477.091	351.692	712.872	-232.508	1.309.148
Segmentsschulden	422.752	378.773	528.542	-222.361	1.107.706

2024

	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	31.12.2024 Konzern
Segmentvermögen	504.645	339.881	724.973	-297.201	1.272.298
Segmentsschulden	436.969	366.247	684.168	-284.626	1.202.759

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 31.12.2024	113.300
Nachträgliche Herstellungskosten	382
Marktwertveränderungen	0
Stand zum 30.06.2025	113.682

Die beizulegenden Zeitwerte der verbleibenden Immobilien bemessen sich auf Basis von zum Stichtag 31. Dezember 2024 vorliegenden Wertgutachten. Die beizulegenden Zeitwerte der Renditeimmobilien sind damit in Höhe von 113.682 Tsd. € (Vj. 113.300 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. €	30.06.2025	30.06.2024
Mieterlöse	766	3.868
Erlöse aus Betriebskosten	223	388
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	9	111
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-885	-1.644
Gesamt	113	2.723

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 Dresden Blüherpark BA 2 und Halbergmoos enthalten. Diese wurde in der Vorjahresperiode als zur Veräußerung gehaltener langfristiger Vermögenswert ausgewiesen.

6.2 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen bestehen ausschließlich aus assoziierten Unternehmen; ihre Zusammensetzung ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

in Tsd €	30.06.2025	31.12.2024
Anteile an assoziierten Unternehmen	0	0
Stand zum 30.06.2025	0	0

Der Konzern hat in der Vergangenheit auch den Anteil an einem für sich genommen nicht wesentlichen assoziierten Unternehmen gehalten. Als Folge des im Jahr 2022 erfolgten Impairment-Tests gemäß IAS 36 wurden, neben weiteren Vermögenswerten des Geschäftsbereichs „Bestandsimmobilien“, die Anteile an diesem assoziierten Unternehmen GAM Retail Portfolio Holding GmbH in Höhe von 11 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Das Unternehmen erwirtschaftete im Halbjahr 2025 kein Ergebnis, da es sich in Liquidation befindet.

6.3 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitinsen) 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 2025 Bauzeitinsen in Höhe von 25.925 Tsd. € aktiviert, die auf Projektfinanzierungen auf der Grundlage individueller Verträge mit externen Kreditgebern zurückzuführen sind.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2025 insgesamt 934.425 Tsd. €. Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (426.374 Tsd. €), der Projektentwicklung Revaler Straße 32 PE (134.391 Tsd. €), der Projektentwicklung Storkower Straße 142-146 PE GmbH (125.438 Tsd. €) sowie der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (117.640 Tsd. €).

Die Projektentwicklung SoHo Mannheim hat mit Kaufvertrag vom 22. Mai 2024 das Baufeld 10 zu einem Kaufpreis von insgesamt 85,1 Mio. € 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 ersten Quartal 2026 vorgesehen. Bislang wurden für das Baufeld 10 Kaufpreiszahlungen von 66,8 Mio. € geleistet.

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	36.717	36.600
Projektentwicklung Soho Mannheim	3.891	3.602
Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark	117.640	115.499
Projektentwicklung Borussia Köln Deutz	426.374	409.187
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	125.438	125.438
Revaler Straße 32 PE GmbH	134.391	123.704
Storkower 140 PE GmbH	77.397	71.252
Projektentwicklung Chemnitz	7.382	6.846
Projektentwicklung Burg	1.408	1.060
Projektentwicklung Soest	1.515	1.342
Projektentwicklung Herdorf	207	125
Projektentwicklung Ludwigshafen	2.823	84
Summe	934.425	894.739

6.4 Sonstige Vermögenswerte

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen - zu fortgeführten Anschaffungskosten	92.108	93.725
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	26.420	26.705
Sonstige Forderungen - zu fortgeführten Anschaffungskosten	7.508	4.411
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	3.909	3.782
Eigenkapitalinvestments - bewertet zu FVtPL	38	38
Vertragsvermögenswerte	986	324
Kautionsguthaben	172	221
Gesamt	100.813	98.718
davon langfristig	83.297	85.027
davon kurzfristig	17.516	13.691
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	59.000	58.975
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	173	79
Umsatzsteuerguthaben	1.650	1.859
Gesamt	60.823	60.913
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	60.823	60.913

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 2.765 Tsd. € wertgemindert.

6.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2025 auf 6.605 Tsd. € (31. Dezember 2024: 10.179 Tsd. €).

6.6 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

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

in Tsd. €	
Stand zum 31.12.2024	79.580
Umgliederung	0
Abgang	0
Stand zum 30.06.2025	79.580

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. €	30.06.2025	30.06.2024
Mieterlöse	3.032	2.871
Erlöse aus Betriebskosten	344	277
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-661	-566
Gesamt	2.716	2.582

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.

6.7 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2025 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.

6.8 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	16.305	20.035
Gesamt	16.305	20.035

Die Gesellschaft wurde in Vorjahren im Zusammenhang mit einer abgegeben Patronatserklärung auf Schadenersatz in Anspruch genommen. Zum 31. Dezember 2024 wurde hierfür eine Risikovorsorge in Höhe von 12.500 Tsd. € gebildet.

Im Januar 2026 schloss die Gesellschaft mit der Klägerin zur Beilegung des Rechtsstreits eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung, die am 30. März 2026 geändert wurde. Maßgeblich ist die geänderte Fassung. Mit deren Wirksamwerden wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet; zugleich wurden die in erster Instanz zugesprochenen Ansprüche abschließend geregelt.

Die geänderte Vergleichsvereinbarung sieht vor, dass die aus dem Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Der hierfür zu zahlende Kaufpreis beträgt 15.460 Tsd. €. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr. Die Rückstellung wurde zum 30. Juni 2024 von 12.500 Tsd. € um 2.920 Tsd. € auf 15.460 Tsd. € erhöht.

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

in Tsd. €	31.12.2024	Zuführung	Auflösung	Inanspruchnahme	30.06.2025
Kurzfristige Rückstellungen					
Prozessrisiken	20.035	3.521	-2.440	-4.811	16.305
Gesamt	20.035	3.521	-2.440	-4.811	16.305

6.9 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	119.938	1.874
Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden Unternehmen/Personen	0	0
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	76.906	72.100
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	41.030	69.693
	237.874	143.667
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	323.023	415.820
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	113.053	109.895
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	125.914	127.623
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	127.867	229.868
	689.857	883.206

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 237.874 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 196.791 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 689.857 Tsd. € sind in Höhe von 507.730 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 2024.

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 689.857 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.794 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 587.063 Tsd. € der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese

Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, könnte dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte und der an dem jeweiligen Projekt beteiligten Tochtergesellschaften stellt sich aus Sicht des Vorstandes wie folgt dar:

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Die Gateway Real Estate AG hat zudem ein Schuldscheindarlehen abgeschlossen, welches zum 30. Juni 2025 in Höhe von 9.723 Tsd. € valutierte. Das Schuldscheindarlehen wurde am 14. Mai 2025 unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Für die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von insgesamt 159.175 Tsd. € (31. Dezember 2024: 282.886 Tsd.) hat der Konzern zum 30. Juni 2025 nach erfolgreichen Verhandlungen eine umfassende Restrukturierung mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen Grundstückskaufpreistraten notariell beurkundet. In diesem Zusammenhang wurde auch der städtebauliche Vertrag zur Satzung des Bebauungsplans unterzeichnet. Ziel der Restrukturierung ist insbesondere die geordnete Rückführung der bestehenden Junior- und Senior-Finanzierungen sowie die Begleichung der noch offenen

Grundstückskaufpreistraten und zugleich die Sicherung des Rückflusses der in das Projekt eingebrachten Eigenmittel durch die künftige Entwicklung und Veräußerung einzelner Baufelder.

Die Restrukturierungsvereinbarung sieht eine Verlängerung der Senior-Finanzierung bis zum 31. Dezember 2027 sowie die Gewährung eines zusätzlichen Kreditrahmens in Höhe von 23.000 Tsd. € vor, der ausschließlich zur Bedienung der endfälligen Zinsen vorgesehen ist.

Die Verbindlichkeiten bestehen für die Junior-Finanzierung in Höhe von 41.030 Tsd. € und die Senior-Finanzierung in Höhe von 118.145 Tsd. €. Von der zum Bilanzstichtag valutierenden Junior-Finanzierung wurde ein unwiderruflicher Forderungsverzicht in Höhe von 109.466 Tsd. € ausgesprochen. Der Forderungsverzicht wurde auflösend bedingt für den Fall der Insolvenz der GATEWAY ausgesprochen. Die verbleibenden 64.000 Tsd. € der Junior-Finanzierung und die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

Im Rahmen der Restrukturierung wurden mit allen Finanzierungspartnern mehrere Meilensteine definiert, die insbesondere die schrittweise Entwicklung des Projekts sowie die Veräußerung einzelner Grundstücke in einem geordneten Zeitplan vorsehen.

Neben den bereits für die Senior-Finanzierung gestellten Sicherheiten – bestehend aus Anteilsverpfändungen, mit Grundschulden besichertem Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 426.214 Tsd. € sowie einer Garantieerklärung der GATEWAY gegenüber dem Darlehensgeber über einen Maximalbetrag von 8.000 Tsd. € – wurden zuletzt noch weitere Sicherheiten eingeräumt.

Ab dem 30. September 2025 wurde zusätzlich eine Bürgschaft der GATEWAY in Höhe von 25.000 Tsd. € zugunsten der Junior-Finanzierung wirksam. Eine Inanspruchnahme dieser Bürgschaft ist jedoch erst nach vollständiger Rückführung der Senior-Finanzierung zulässig.

Die vereinbarten Meilensteine wurden bislang eingehalten. Am 23. Dezember 2025 konnte ein Anteilsverkauf von sieben Gesellschaften mit einem signifikanten Flächenvolumen zum vereinbarten Zielpreis erzielt werden. Siehe hierzu auch den vorangegangenen Abschnitt zur Gateway Real Estate AG.

Für GATEWAY besteht das Risiko, dass bei Nichterfüllung der in der Restrukturierung und dem städtebaulichen Vertrag definierten Meilensteine (u. a. Bebauungsplanung, Kapitalflüsse, Baurechtschaffung, Mindestweiterverkäufe) sämtliche Fremdkapitalgeber, der Grundstücksverkäufer sowie die öffentliche Hand ihre Ansprüche sofort fällig stellen können. In diesem Fall kann es nach Einschätzung des Vorstandes zu einem unmittelbaren Zugriff auf die abgegebenen Sicherheiten kommen, was – je nach Projektverlauf – zu einem substanziellen Liquiditätsabfluss oder sogar einer Bestandsgefährdung für den Konzern führen könnte. Durch den am 23. Dezember 2025 durchgeführten Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz ist bereits ein wesentlicher Anteil der definierten Meilensteine erfüllt worden. Der Vorstand sieht die weitere Erfüllung der Meilensteine überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag ein Anleihevaluta von 53.881 Tsd. € auf.

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung der ursprünglich vereinbarten ausstehenden Anleiheverbindlichkeiten von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € vor. Damit ist ein Forderungsverzicht in Höhe von 13.881 Tsd. € verbunden. Die Rückführung des reduzierten Betrags soll vorrangig aus den Erlösen der Entwicklung und Vermarktung des Baufelds Süd erfolgen bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die bestehende Bürgschaft der Gateway Real Estate AG in Höhe von 15.000 Tsd. € dient künftig ausschließlich der Abdeckung einer etwaigen

Unterdeckung zum Laufzeitende und nicht mehr der primären Sicherung des Gesamtbetrags. Der Vorstand sieht die Einhaltung der Rückführungsvereinbarung überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 11.387 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 180.052 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses liegen hierfür noch keine verbindlichen Einigungen vor. Nach Veräußerung der Bestandsimmobilie ist vorgesehen, die verbleibende Finanzierung für den restlichen Projektteil zu prolongieren. Entsprechende Prolongationsverhandlungen sollen erst nach Abschluss der Veräußerung aufgenommen werden. Zum Bilanzstichtag sowie zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses bestehen daher noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen.

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

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstandes weder zu einer Veräußerung der Bestandsimmobilie noch zu einer anschließenden Prolongation der verbleibenden Finanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen, was den Bestand der an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften gefährden würde. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung jedoch aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Außerdem geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der Besicherung liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.390 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026 finanziert, das durch die Konzernobergesellschaft aufgenommen wurde. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 103.982 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde im Juli 2025 vom Bauausschuss der Stadt Augsburg einstimmig beschlossen und wird derzeit in den Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird derzeit Anfang 2027 erwartet. Parallel erfolgen die weitere Kosten- und Erlösfortschreibung sowie umweltrechtliche Detailuntersuchungen.

Zur Reduzierung des kurzfristigen Refinanzierungsrisikos wurde mit dem Finanzierungspartner eine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 20. Dezember 2026 vorsieht. Die Projektentwicklung wird ungeachtet der Finanzierungsstruktur weiterhin planmäßig vorangetrieben.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber jeweils 89,9 % der Geschäftsanteile an den das Objekt haltenden Gesellschaften übertragen. Die Übertragung erfolgte mit der Maßgabe, dass die Geschäftsanteile bei fristgerechter Rückführung des Darlehens an den Konzern zurückfallen. Ungeachtet der Übertragung von Mehrheitsanteilen an den Finanzierungspartner besteht nach IFRS 10 weiterhin eine Konsolidierungspflicht der Gesellschaften im Konzernabschluss.

Sollte es entgegen der Planung zu einer nicht fristgerechten Rückführung der Finanzierung kommen, 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 Vorstandes nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 32.903 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Aktuell befindet sich die Projektentwicklung in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Grundlage der Planung ist das vom Berliner Senat im April 2025 beschlossene städtebauliche Nutzungskonzept; aktuell wird ein städtebaulicher Qualifizierungswettbewerb durchgeführt, dessen Abschluss Voraussetzung für den anschließenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ist.

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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 36.717 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der objekt-haltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

Sollte es gleichwohl zu einer nicht planmäßigen Rückführung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Konzernobergesellschaft und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff jedoch keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 65,8 Mio. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 105,1 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 133,6 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit Buchwert von 77,4 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH, mit 125,4 Mio. € für die Storkower Straße 142–146 PE GmbH und mit 133,7 Mio. € für die Revaler Straße 32 GmbH.

Mit Nachträgen vom 18. Februar 2026 wurden die Finanzierungen der Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH bis zum 30. Dezember 2026 prolongiert. Für die Finanzierung der Projektgesellschaft Revaler Straße 32 PE GmbH lagen zum Aufstellungsstichtag zwischen den Vertragsparteien inhaltlich abgestimmte Vertragsentwürfe vor, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 30. Dezember 2026 vorsehen. Zum Aufstellungsstichtag bestand jedoch noch keine rechtsverbindliche Verlängerungsvereinbarung.

Die Projekte Storkower Straße 140, Storkower Straße 142–146 und Revaler Straße 32 befinden sich in der Vermietungsphase. Die Bautätigkeiten sind aktuell überwiegend abgeschlossen. Das Projekt Storkower Straße

142-146 wurde bereits in 2023, das Projekt Storkower Straße 140 in 2024 und das Projekt Revaler Straße 32 in 2025 von ersten Mietern bezogen.

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 in Höhe von 104,0 Mio. € und 9,0 Mio. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Zusammenfassung:

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds in der Immobilienprojektentwicklung davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt und bestehende Finanzierungen im vorgesehenen Umfang prolongiert werden können.

Gleichzeitig hat der Konzern im Halbjahr 2025 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wesentliche Fortschritte bei der Stabilisierung seiner Finanzierungsstruktur erzielt. Für einen überwiegenden Teil der kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen, Restrukturierungen oder Rückführungen vereinbart werden, wodurch die kurzfristige Liquiditätsbelastung reduziert und die Fortführung wesentlicher Projekte abgesichert werden konnte. Die vereinbarten Maßnahmen wurden bislang planmäßig umgesetzt.

Für einzelne Finanzierungen bestehen zum Aufstellungszeitpunkt noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen, insbesondere bei der zeitlichen oder wertmäßigen Realisierung von Projektverkäufen, könnten zu zusätzlichen Liquiditätsbelastungen führen und sich auf einzelne Projektgesellschaften auswirken.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen 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 mit einer engen Steuerung der Liquidität, einer fortlaufenden Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie der konsequenten Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen planmäßig eingehalten werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist, weist jedoch auf die damit verbundenen Unsicherheiten hin.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Angaben im Konzernanhang 2024 im Abschnitt „2.1 Grundlagen des Konzernabschlusses“ auf Seite 65, „3.7 Liquiditätsrisiko“ auf Seite 87, „8.8 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag“ auf Seite 129 sowie die Angaben im Konzernlagebericht 2024 in den Abschnitten „3.2.2 Unternehmensspezifische Risiken“ auf Seite 45 und „3.2.3 Gesamteinschätzung der Risikolage“ auf Seite 50, in denen der Vorstand die in Bezug auf Finanzierung und Liquidität bestehenden bestandsgefährdenden Risiken beschreibt.

6.10 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt 96.481 Tsd. € (Vj. 88.039 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit den wohnwirtschaftlichen

Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere (70.095 Tsd. €) und SoHo Mannheim (13.864 Tsd.). Aufgrund der im Halbjahr 2025 erzielten Prolongationsvereinbarung wurden 64.097 Tsd. € in die langfristigen Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen umgegliedert.

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

SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Leasingverbindlichkeiten	54	115
Vertragsverbindlichkeiten	2.520	888
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	255	0
Erhaltene Kauttionen	202	210
Übrige	4.664	7.704
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	2.954	2.631
	7.695	8.917
davon langfristig	427	175
davon kurzfristig	7.268	8.742

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2025	31.12.2024
Personalverbindlichkeiten	1.363	1.461
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	61	110
Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern	3.099	3.104
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	5	6
Übrige	950	948
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	1	0
	5.478	5.629
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	5478	5.629

6.11 UMSATZERLÖSE

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2025 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 24.454 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 2025	Q1-Q2 2024
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	766	4.135
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	3.032	260
Mieterlöse aus Untervermietung	0	3
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	2.868	2.950
	6.666	7.348
Mieterlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	17.211	35.000
Erlöse aus Betriebskosten	221	885
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	346	0
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	9	127
Erlöse aus Dienstleistungen	1	1
Übrige	0	-17
	17.788	35.996
davon zeitraumbezogen	17.779	869
davon zeitpunktbezogen	9	35.127
Summe	24.454	43.344

in Tsd. €	30.06.2025	30.06.2024
Forderungen, die in Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen enthalten sind	0	0
Forderungen, die in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten sind	0	0
Vertragsvermögenswerte	776	0
Vertragsverbindlichkeiten	1.553	573

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 17.788 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 6.666 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.

AGENTUR: Die Line-Items bitte wertmäßig der Höhe nach absteigend zum 30.06.2025 sortiert darstellen.

6.12 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 25.925 Tsd. € (30. Juni 2024: 20.600 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten Borussia Köln Deutz (13.490 Tsd. €) und der Projektentwicklung Revaler Straße (15.880 Tsd. €).

in Tsd. €	Q1-Q2 2025	Q1-Q2 2024
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienkauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	30.653	12.890
Gesamt	30.653	12.890

6.13 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 2025	Q1-Q2 2024
Grundstücke	863	0
Baukosten	14.135	20.780
Projektentwicklungskosten	6.139	1.693
Sonstige Baunebenkosten	2.865	3.561
Bewirtschaftungsaufwendungen	2.282	2.571
Gesamt	26.284	28.605

6.14 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2025	Q1-Q2 2024
Erträge aus Versicherungsleistungen	40	125
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	6.312	26
Sonstige periodenfremde Erträge	162	25
Erträge aus der Auflösung von Pauschalwertberichtigungen von Forderungen	3.174	0
Vertragsanspruch aus Projektentwicklung	1.888	0
Übrige	326	760
Gesamt	11.902	936

AGENTUR: Die Line-Items bitte wertmäßig der Höhe nach absteigend zum 30.06.2025 sortiert darstellen.

Im Berichtszeitraum wurden Zinsforderungen gegenüber assoziierten Unternehmen aufgrund einer Gesellschaftervereinbarung angepasst und reduziert. In diesem Zusammenhang wurde die zuvor vorgenommene Wertberichtigung auf die Zinsforderungen teilweise aufgelöst, was zu einem Ertrag in den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 3.174 Tsd. € führte.

Die Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten fielen vor allem im Zusammenhang mit einer in Vorjahren übernommenen Verpflichtung aus einer Bürgschaftsinanspruchnahme im Berichtszeitraum an. Diese wurde aufgrund geänderter rechtlicher Rahmenbedingungen in Höhe von 2.847 Tsd. € aufgelöst.

Im Zusammenhang mit dem in 2024 veräußerten Bauprojekt der Projektentwicklung SoHo Mannheim bestehen vertragliche Vereinbarungen aus denen zum 30. Juni 2026 finanzielle Ansprüche von insgesamt 1.888 Tsd. € bestehen.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2025	Q1-Q2 2024
Vertriebskosten	151	194
Rechts- und Beratungskosten	1.010	1.227
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	177	170
Leasingaufwendungen	242	124
EDV-Aufwendungen	136	130
Aufsichtsratsvergütung	55	58
Nicht abziehbare Vorsteuer	279	296
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	64	32
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	172	179
Reisekosten	120	95
Nichtleasingkomponente nach IFRS 16 (Leasingnehmer)	26	55
Sonstige Steueraufwendungen	216	322
Inanspruchnahme Bürgschaft	3.521	0
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	2.796	5.547
Übrige	4.439	713
Gesamt	13.404	9.142

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 2.796 Tsd. € wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 4. und 6.19.

6.15 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2025	Q1-Q2 2024
Zinserträge	5.700	6.065
Modifikationsergebnis	142.651	0
Zinsaufwendungen	-38.807	-35.053
Leasing Zinsaufwendungen	5	-2
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	0	-17
Gesamt	109.549	-29.006

Die Änderung der vertraglichen Bedingungen für die unter den langfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesene Finanzierung der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz führte zu einer wesentlichen Änderung der vertraglichen Zahlungsströme und damit zu einer Ausbuchung der Altverbindlichkeit und der Einbuchung der neuen, geänderten Verbindlichkeit. Aus dem Geschäftsvorfall resultierte im Halbjahr 2025 ein Ertrag (Modifikationsergebnis) von insgesamt 142.651 Tsd. €, der unter den Zinserträgen im Finanzergebnis ausgewiesen wurde.

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 25.925 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.12.

6.16 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2025 betrug 2.140 Tsd. € (H1 2024: 683 Tsd. €). Die effektive Steuerquote beträgt 1,69%.

6.17 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	Q1-Q2 2025	Q1-Q2 2024
Ergebnis je Aktie	0,71	-0,08

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 2025	Q1-Q2 2024
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	132.349	-13.905
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	132.349	-13.905

in Tsd. Aktien	Q1-Q2 2025	Q1-Q2 2024
	186.764	186.764

6.18 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 30. Juni 2025 gibt es keine neuen Sachverhalte zu bestehenden Haftungsverhältnissen. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu den Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2024 auf den Seiten 120f. im Geschäftsbericht 2024.

6.19 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.

Ein wichtiger Geschäftspartner ist hierbei bislang die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz gewesen und ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird. Im Geschäftsjahr wurden jedoch wesentliche Darlehensforderungen der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz zuzüglich aufgelaufener Zinsen an die Helvetic Capital AG, Schweiz, abgetreten. Auch diese Gesellschaft wird von Herrn Norbert Ketterer beherrscht und ist daher als nahestehendes Unternehmen einzustufen.

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.

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

Mit Anteilskaufverträgen vom 25. Juli 2019 wurden jeweils 5,1 % der Anteile der Gateway Vierte GmbH und der Gateway Fünfte GmbH an das nahestehende Unternehmen YN Beteiligung Holding AG, Schweiz, veräußert. Die Kaufpreise in Höhe von 0,8 Mio. € und 1,8 Mio. € wurden zunächst gestundet. Der aktuelle Zinssatz beträgt 12,62 %.

Mit Rückkaufvertrag vom 22. Februar 2023 hat die Gateway Real Estate AG die 5,1 % Anteile an der Gateway Fünfte GmbH von der YN Beteiligungen Holding AG durch Verrechnung der Kaufpreisforderungen zurück erworben, was die Kaufpreisforderung aus 2019 um 0,6 Mio. € reduziert hat. Der aktuelle Zinssatz beträgt 12,12 %.

Die Gateway Real Estate AG hat mit Anteilskaufvertrag vom 18. Dezember 2020 zu den bereits gehaltenen 50 % der Geschäftsanteile weitere 39,9 % der Anteile an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH übernommen und im Rahmen der Kaufpreisverrechnung für 10,1 % der Anteile eine Forderung über 0,5 Mio. € gegenüber dem neuen Minderheitsgesellschafter YN Beteiligungen AG, Schweiz, erworben. Diese Forderung bleibt unverzinst.

Im Zusammenhang mit der Endabrechnung eines in 2019 veräußerten Bestandsimmobilienportfolios ergaben sich im Geschäftsjahr nachträgliche Forderungen auf den übertragenen Minderheitenanteil von 5,1 % der YN Beteiligungen AG, Schweiz, in Höhe von 67.711 €.

Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG besitzt der Konzern damit die folgenden teilweise verzinsten Forderungen. Für diese Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben. Die Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung einer Wertminderung in Höhe von 100 % zum 30. Juni 2025 wie folgt zusammen:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 30.06.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
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	12,12	0	0	31.12.2025
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	12,12	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“

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate ihre Anteile an der Development Partner AG (zwischenzeitlich umfirmiert in die Development Partner GmbH, Düsseldorf) zu 50 % an die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, verkauft. Ein Teil des zu zahlenden Kaufpreises in Höhe von 28.047 Tsd. € wurde bis 31. März 2022 gestundet und mit 4,25 % verzinst. Seit 01. April 2022 werden diese gestundet. Der Verzugszinssatz beträgt gemäß den Regelungen im Kaufvertrag 8,5%.

Neben den genannten Forderungen aus dem Aktien- und Geschäftsanteilskauf existieren außerdem Forderungen aus den nach wie vor bestehenden Darlehen gegenüber der Development Partner GmbH, Düsseldorf, sowie ihrer unten aufgeführten Tochtergesellschaften in Höhe von 71,7 Mio. €.

Mit Eröffnung des Insolvenzverfahrens im November 2023 der Development Partner GmbH, Düsseldorf, treten die beiden Käufer YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, und IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, aufgrund von vertraglichen Regelungen aus dem Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 im Rahmen eines anteiligen Schuldbeitritts jeweils hälftig den bestehenden Darlehensverträgen bei.

Infolgedessen werden nunmehr nur noch die anteiligen Darlehensforderungen gegenüber der YN im Bereich nahestehender Unternehmen gezeigt. Der Anteil der Forderungen gegenüber IMFARR wurde umgegliedert und wird unter den Darlehensforderungen gegenüber Dritten ausgewiesen.

Aufgrund der aktuell angespannten Marktlage im Bereich Immobilien und Projektentwicklungen bestehen in diesem Zusammenhang erhöhte Kreditrisiken. Entsprechend von nunmehr objektiv vorliegenden Indikatoren für zu erwartende Wertminderungen (Expected-Credit-Loss-Modell, Stufe 3) wurden die unter den Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesenen Forderungen auch gegenüber der YN Beteiligungen AG, Schweiz, um 59.241 Tsd. € vorsorglich wertgemindert.

Die Forderungen gegenüber der Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich wurden aufgrund der aufgehellten wirtschaftlichen Lage und aufgrund von laufenden Verhandlungen zum Verkauf der Immobilie in Neufahrn wieder in voller Höhe ergebniswirksam zugeschrieben. Die Forderung beträgt zum 30. Juni 2025 11.176 Tsd. €.

Die aus dem Schuldbeitritt der YN resultierenden Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung der Wertminderung in Höhe von 100 % zum 30. Juni 2025 wie folgt zusammen:

Vertrags- datum	Kreditnehm- er/ nahestehen des Unternehm- en	Ursprünglicher Kreditnehmer	Betrag	Zins- satz	Buchwert zum 30.06.2025	Buchwert zum 31.12.2024	Ende der Vertrags- laufzeit
			in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
16.03.2021	YN Beteiligung en Holding AG	YN Beteiligungen Holding AG	16.284	8,50	1	1	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligung en Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	4.024	4,25	0	0	31.12.2024
13.05.2019	YN Beteiligung en Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	480	2,00	0	0	31.12.2024
13.12.2021	YN Beteiligung en Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	5.400	4,25	0	0	31.12.2024
18.08.2021	YN Beteiligung en Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	3.900	4,25	0	0	31.12.2024
01.01.2020	YN Beteiligung en Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	6.577	4,25	0	0	31.12.2024
01.01.2021	YN Beteiligung en Holding AG	Development Partner GmbH, Düsseldorf	2.804	4,25	0	0	31.12.2024
13.01.2020	YN Beteiligung en Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwickl- ungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	4.250	4,25	0	0	31.12.2023
18.09.2020	YN Beteiligung en Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwickl- ungs-GmbH,	268	4,25	0	0	31.12.2023

Vertrags- datum	Kreditnehm er/ nahestehen des Unternehm en	Ursprünglicher Kreditnehmer	Betrag	Zins- satz	Buchwert zum 30.06.2025	Buchwert zum 31.12.2024	Ende der Vertrags- laufzeit
			in Tsd. €	in %	In Tsd. €	in Tsd. €	
Kitzbühel, Österreich							
28.01.2020	YN Beteiligung en Holding AG	Gewerbepark Neufahrn Projektentwickl ungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	25	4,25	0	0	31.12.2023
27.09.2019	YN Beteiligung en Holding AG	Projektentwickl ung Campus Park München, Düsseldorf	588	4,25	0	0	31.12.2024
09.10.2019	YN Beteiligung en Holding AG	Projektentwickl ung Campus Park München, Düsseldorf	1.190	4,25	0	0	31.12.2024
17.05.2019	YN Beteiligung en Holding AG	Projektentwickl ung Technologiecam pus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	1.990	2,00	0	0	31.12.2024
Summe			47.78 0		1	1	

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

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

Für die vorstehend genannten Verbindlichkeiten besteht eine Aufrechnungslage, sodass sie jeweils zu 50% gegenüber den wertberechtigten Forderungen aufzurechnen sind. Mit Aufrechnungsvereinbarung vom 15. April 2024 wurde die Aufrechnung im Geschäftsjahr erklärt und die Verbindlichkeiten mit noch offenen Forderungen saldiert.

D. Transaktionen zwischen der Gesellschaft und SN Beteiligungen Holding AG

Ankauf Borussia Development GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, erworben.

Der vereinbarte Kaufpreis betrug 70,0 Mio. €. Die ausstehende Kaufpreisverbindlichkeit der Gateway Real Estate AG gegenüber der SN Beteiligung Holding AG, Schweiz, für den Ankauf bestand noch zum 31. Dezember 2023 mit Buchwert in Höhe von 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 6,1 Mio. €.

Zum 30. Juni 2024 fand ein Gläubigerwechsel von SN Beteiligung Holding AG auf die Helvetic Capital AG statt. Der Buchwert zum 31. Dezember 2024 beträgt 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 8,1 Mio. € und wurde noch bis zum 31. Dezember 2025 gestundet. Aufgrund des Finanzierungscharakters infolge von Stundung und Verzinsung, wurde die Kaufpreisverbindlichkeit zum 31. Dezember 2024 in den kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten ausgewiesen.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 30.06.2025 in Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Helvetic Capital AG, Schweiz						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	55.892	54.897	31.12.2025
Summe		56.000		55.892	54.897	

Im Zuge des Ankaufs der Borussia Development GmbH von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, wurden außerdem die folgenden projektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, übernommen. Zum 01. Juli 2024 wurden die noch verbliebenen Forderungen der SN Beteiligung Holding AG für das Projekt Köln an die Helvetic Capital AG abgetreten.

Mit Aufrechnungsvertrag vom 27. Dezember 2024 wurden 5,4 Mio. € Forderungen der Gateway Real Estate AG gegenüber der SN Beteiligung Holding AG mit den offenen Verbindlichkeiten saldiert.

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Buchwert zum 30.06.2025 In Tsd. €	Buchwert zum 31.12.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
SN Beteiligung Holding AG, Schweiz					
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.946	10,00	9.024	8.796	31.10.2025
Summe	9.946		9.024	8.796	

Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2025	Buchwert zum 31.12.2024	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	9.422	9.117	31.10.2025
Summe	6.101		9.422	9.117	

Diese Projektfinanzierungen werden mit einem Zinssatz von 10,5 % an die jeweiligen Projektgesellschaften weitergereicht.

Die bereits im Rahmen einer Verrechnung von Darlehensforderungen und -verbindlichkeiten in 2021 zurückgeführte Projektfinanzierung Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 UG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, und Borussia Düsseldorf Cavallo 2 UG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, mit einem Zinssatz von 10,5 % weitergereicht. Die nach der Verrechnung am 31. Dezember 2021 noch bestehende restliche Darlehensforderung beträgt 1,97 Mio. € zum 31. Dezember 2024. Beide Gesellschaften werden von der Development Partner S.à r.l., Luxemburg, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

Die zum 30. Juni 2025 noch offenen Darlehensforderungen der Borussia Development GmbH, Düsseldorf, gegenüber den zwei Gesellschaften stellen sich wie folgt dar:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 31.12.2024	Buchwert zum 30.06.2025	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	1	1	31.12.2024
Summe		214		1	1	

Aufgrund der Insolvenz beider Borussia Cavallo Gesellschaften wurden die Forderungen zum 31.12.2024 auf 1 € wertgemindert.

Ankauf Projekt Leipzig 416

Am 08. Juli 2021 hat die Gesellschaft ein Grundstück in Leipzig zur überwiegend wohnwirtschaftlichen Entwicklung akquiriert. Dazu hat sie am besagten Tag einen Kaufvertrag mit der IMFARR Beteiligungs GmbH und der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, über den Erwerb deren Geschäftsanteile (IMFARR Beteiligungs GmbH jeweils 50 %, SN Beteiligungen Holding AG jeweils 39,9 %, zusammen jeweils 89,9 %) an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH geschlossen. Der Kaufpreis beträgt rund 54.000 € bei gleichzeitiger Übernahme der quotal entfallenden Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von rund 210 Mio. €. Der Ankauf der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wurde zum 19. April 2022 vollzogen. Der Vollzug des Anteilskaufs an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH stand dagegen zunächst noch unter aufschiebenden Bedingungen und war für November 2022 vorgesehen.

Vom Kaufvertrag des Anteilskaufs an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH ist die Gateway Real Estate AG mit Schreiben vom 03. November 2022 und 20. November 2022 zurückgetreten. Mit Vereinbarung vom 21. Juni 2023 wurde der Rücktritt von der SNBH und der IMFARR unter Verzicht auf Schadenersatzansprüchen bestätigt.

Der bereits vollzogene Anteilskaufvertrag der Projektgesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wurde in diesem Zuge ebenfalls mit Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrag vom 30. Juni 2023 mit Wirkung zum 31. Oktober 2023 zurück übertragen.

Im Zuge des vorgenannten Projektankaufs hat die Gateway Real Estate AG ihrerseits Darlehen an die zu übernehmende Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften gewährt. Die Buchwerte der weiterhin bestehenden Ausleihungen belaufen sich zum 30. Juni 2025 auf folgende Werte:

Kreditnehmer	Betrag	Zinssatz	Buchwert zum 30.06.2025	Buchwert zum 31.12.2024	Ende der Vertrags- laufzeit
	in Tsd. €	in %	in Tsd. €	in Tsd. €	
Leipzig 416 GmbH	11.807	4,25	12.926	11.302	31.12.2025
Leipzig 416 Management GmbH	8.729	4,25	10.038	7.375	31.12.2025
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	841	826	31.12.2025
Summe	21.461		23.805	19.503	

Darüber hinaus hat die Gateway AG eine Verbindlichkeit von der Leipzig 416 GmbH über 1,875 Mio. € übernommen, die die Forderungen gegenüber der Leipzig 416 GmbH entsprechend erhöht.

Aufgrund der langen Laufzeit der Projektentwicklungen wurden die Forderungen der Gesellschaft Leipzig 416 GmbH um 2.078 Tsd. € und die Forderung der Gesellschaft Leipzig 416 Management GmbH um 2.576 Tsd. € wertgemindert. Die übernommene Verbindlichkeit in Höhe von 1.875 Tsd. € wurde vollständig abgeschrieben. Die Wertberichtigung der Forderung gegenüber der Virtus 26 Beteiligungs GmbH beträgt 242 Tsd. €.

E. Transaktionen zwischen der Gesellschaft und Helvetic Capital AG

Sonstige Darlehensbeziehungen

Vor allem auch im Bereich Projektfinanzierung bestehen zusätzliche Darlehensbeziehungen mit der Helvetic Capital AG. Diese wurden ebenfalls zum 30. Juni 2024 von der SN Beteiligungen Holding AG übernommen. In der nachstehenden Tabelle werden die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag	Zins- satz	Ausstehender Betrag zum 30.06.2025	Ausstehender Betrag zum 31.12.2024	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	5.623	5.514	31.12.2025
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	8.436	8.273	31.12.2025
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.099	1.078	31.12.2025
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.536	4,25	1.638	1.078	31.12.2025
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.964	4,25	10.835	10.624	31.12.2025
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.194	2.152	31.12.2025
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	4.325	4,25	4.716	4.624	31.12.2025
16.05.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.949	4,25	3.090	3.027	31.12.2025
18.06.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.026	4,25	1.085	716	31.12.2025
Summe		35.598		38.716	37.086	

F. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA CONSTRUCTION GMBH

Generalübernehmervertrag bezüglich Hochbau Projektentwicklung SoHo Mannheim

GATEWAY entwickelt über ihre Tochterfirmen S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG („S8“) sowie die Gesellschaften S0 SoHo Sullivan GmbH & Co. KG („S0“), S6 Park Lane GmbH & Co. KG („S6“) und S7 Curve Quartier GmbH i.G. („S7“) ein Immobilienprojekt in Mannheim. Hierzu haben die S-Gesellschaften mit der Nokera Construction GmbH („Nokera“) einen Generalübernahmevertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von Wohngebäuden geschlossen. Im 1. Halbjahr 2025 wurden 13,3 Mio. € abgerechnet. Gemäß dem erbrachten Leistungsstand wurden zum 30.6.2025 Rückstellungen über 2 Mio. € gebildet.

G. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND DER NOKERA PLANNING GMBH

Planungsleistungen

Die Nokera Planning GmbH, Leipzig, ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

Die Nokera Planning GmbH (bis 31. Dezember 2020 Fuchshuber Architekten, Leipzig) hat im Berichtsjahr für Projektgesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates beherrscht wird. Die bereits im Jahr 2021 erteilten Planungsaufträge umfassen jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbarer Mietfläche vereinbart.

Im Geschäftsjahr gingen keine aufwandswirksame Rechnungen ein.

H. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND NORBERT KETTERER

In der Berichtsperiode erstes Halbjahr 2025 sind für Herrn Norbert Ketterer Rechtsgeschäfte in Form von bestehenden selbstschuldnerischen Bankbürgschaften berichtspflichtig:

Zur Grundstücksfinanzierung und der Neuerrichtung des Projektes Storkower Str. 142-146, Berlin hat Herr Norbert Ketterer, Schweiz, eine unbefristete, selbstschuldnerische Bürgschaft über 4,9 Mio. € übernommen.

Als Sicherheit für die Ankauffinanzierung für das Projekt Leuchtwerte in Augsburg wurde von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42,6 Mio. € geleistet.

Für die Anschlussfinanzierung der ursprünglichen Ankauffinanzierung des Grundstücks Hamburg Seevestraße hat Herr Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über einen Maximalbetrag von 13,0 Mio. € übernommen. Aktuell valuiert die Finanzierung bei 9,6 Mio. €.

Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1 % der Bürgschaft per annum.

F. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

In der Berichtsperiode erstes Halbjahr 2025 lagen für diesen Personenkreis keine weiteren berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Angaben des Geschäftsberichtes 2024 auf das Kapitel 8.3 Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/Personen auf Seite 121.

6.20 Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen im Konzern kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 689.857 Tsd. €, die im Wesentlichen Projektfinanzierungen einzelner Entwicklungsprojekte sowie ein für allgemeine

Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG betreffen. Von diesen Finanzverbindlichkeiten sind zum aktuellen Zeitpunkt 102.794 Tsd. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder konkret kontrahierte Verkaufserlöse gedeckt.

Im Rahmen von Verhandlungen mit den jeweiligen Darlehensgebern konnte der Vorstand für einen wesentlichen Teil in Höhe von 587.063 Tsd. € der Finanzverbindlichkeiten bereits Verlängerungen der Laufzeiten vereinbaren. Für die bislang noch nicht prolongierten Finanzierungen stehen den Darlehensgebern Sicherheiten in Form von Grundschulden zur Verfügung, die aus Sicht des Vorstandes grundsätzlich erwarten lassen, dass auch für diese Finanzierungen eine Verlängerung vereinbart werden kann. In Ausnahmefällen würde der Konzern auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen.

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist insgesamt davon abhängig, dass durch die planmäßige Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität generiert wird und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ungeplante Liquiditätsabflüsse vermieden werden können.

Sollte entgegen den Erwartungen des Vorstandes ein wesentlicher Teil der noch nicht prolongierten Finanzierungen nicht verlängert werden und gleichzeitig der Verkauf wesentlicher Projekte nicht wie geplant – insbesondere nicht zu den vorgesehenen Zeitpunkten und Veräußerungspreisen – realisiert werden können, würde dies den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Sollten sich Abweichungen von den in den Prolongationsvereinbarungen fixierten Maßnahmen ergeben, könnte dies ebenfalls den Fortbestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften gefährden.

Aufgrund gewährter Bürgschaften und Garantien zum Erstellungszeitpunkt in Höhe von 85,5 Mio. € könnte sich eine solche Entwicklung auch auf die Muttergesellschaft und damit auf den gesamten Konzern auswirken. Zum aktuellen Zeitpunkt geht der Vorstand aufgrund der Projektfortschritte nicht von einer Inanspruchnahme aus.

Die Situation der einzelnen Finanzierungen und Projekte und der an dem jeweiligen Projekt beteiligten Tochtergesellschaften stellt sich aus Sicht des Vorstandes wie folgt dar:

Rückführung von Finanzverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG:

Im Rahmen eines Teilverkaufs wurde die Projektentwicklung Köln Deutz im Wege eines Share Deals am 23. Dezember 2025 veräußert. Das vorläufige Entkonsolidierungsergebnis beträgt 7.518 Tsd. €. Als Gegenleistung hat der Erwerber Ansprüche gegen GATEWAY in Form von Schuldscheindarlehen (36.222 Tsd. €) und in Form von Unternehmensanleihen (31.932 Tsd. €) abgetreten sowie Barmittel in Höhe von 15.500 Tsd. € in 2025 übertragen. Die Abtretung der Ansprüche führte zu einer entsprechenden Verringerung dieser Verbindlichkeiten durch Verrechnung auf Seiten GATEWAY. Ein weiterer Betrag in Höhe von 3.000 Tsd. € wird im Geschäftsjahr 2026 vereinnahmt.

Nach Rückführung der Unternehmensanleihe im Zuge des Teilverkaufs wurde die von der Gateway Real Estate AG emittierte verbleibende Unternehmensanleihe mit einem Gesamtnennbetrag von 40.000 Tsd. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert. Gleichzeitig wurde mit den Gläubigern der Unternehmensanleihe ein Erlass des Rückzahlungsbetrags auf 13.000 Tsd. € vereinbart.

Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG:

Die Gateway Real Estate AG hat zudem ein Schuldscheindarlehen abgeschlossen, welches zum 30. Juni 2025 in Höhe von 9.723 Tsd. € valutierte. Das Schuldscheindarlehen wurde am 14. Mai 2025 unter Berücksichtigung eines Ratenzahlungsplanes bis zum 31. Dezember 2026 prolongiert. Der Ratenzahlungsplan wurde bislang eingehalten.

Finanzierung Projektentwicklung Borussia Köln:

Für die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von insgesamt 159.175 Tsd. € (31. Dezember 2024: 282.886 Tsd.) hat der Konzern zum 30. Juni 2025 nach erfolgreichen Verhandlungen eine umfassende Restrukturierung mit sämtlichen Finanzierungspartnern sowie dem Gläubiger der noch offenen

Grundstückskaufpreistraten notariell beurkundet. In diesem Zusammenhang wurde auch der städtebauliche Vertrag zur Satzung des Bebauungsplans unterzeichnet. Ziel der Restrukturierung ist insbesondere die geordnete Rückführung der bestehenden Junior- und Senior-Finanzierungen sowie die Begleichung der noch offenen Grundstückskaufpreistraten und zugleich die Sicherung des Rückflusses der in das Projekt eingebrachten Eigenmittel durch die künftige Entwicklung und Veräußerung einzelner Baufelder.

Die Restrukturierungsvereinbarung sieht eine Verlängerung der Senior-Finanzierung bis zum 31. Dezember 2027 sowie die Gewährung eines zusätzlichen Kreditrahmens in Höhe von 23.000 Tsd. € vor, der ausschließlich zur Bedienung der endfälligen Zinsen vorgesehen ist.

Die Verbindlichkeiten bestehen für die Junior-Finanzierung in Höhe von 41.030 Tsd. € und die Senior-Finanzierung in Höhe von 118.145 Tsd. €. Von der zum Bilanzstichtag valutierenden Junior-Finanzierung wurde ein unwiderruflicher Forderungsverzicht in Höhe von 109.466 Tsd. € ausgesprochen. Der Forderungsverzicht wurde auflösend bedingt für den Fall der Insolvenz der GATEWAY ausgesprochen. Die verbleibenden 64.000 Tsd. € der Junior-Finanzierung und die Senior-Finanzierung wurden bis zum 31. Dezember 2028 prolongiert.

Im Rahmen der Restrukturierung wurden mit allen Finanzierungspartnern mehrere Meilensteine definiert, die insbesondere die schrittweise Entwicklung des Projekts sowie die Veräußerung einzelner Grundstücke in einem geordneten Zeitplan vorsehen.

Neben den bereits für die Senior-Finanzierung gestellten Sicherheiten – bestehend aus Anteilsverpfändungen, mit Grundschulden besichertem Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 426.214 Tsd. € sowie einer Garantierklärung der GATEWAY gegenüber dem Darlehensgeber über einen Maximalbetrag von 8.000 Tsd. € – wurden zuletzt noch weitere Sicherheiten eingeräumt.

Ab dem 30. September 2025 wurde zusätzlich eine Bürgschaft der GATEWAY in Höhe von 25.000 Tsd. € zugunsten der Junior-Finanzierung wirksam. Eine Inanspruchnahme dieser Bürgschaft ist jedoch erst nach vollständiger Rückführung der Senior-Finanzierung zulässig.

Die vereinbarten Meilensteine wurden bislang eingehalten. Am 23. Dezember 2025 konnte ein Anteilsverkauf von sieben Gesellschaften mit einem signifikanten Flächenvolumen zum vereinbarten Zielpreis erzielt werden. Siehe hierzu auch den vorangegangenen Abschnitt zur Gateway Real Estate AG.

Für GATEWAY besteht das Risiko, dass bei Nichterfüllung der in der Restrukturierung und dem städtebaulichen Vertrag definierten Meilensteine (u. a. Bebauungsplanung, Kapitalflüsse, Baurechtschaffung, Mindestweiterverkäufe) sämtliche Fremdkapitalgeber, der Grundstücksverkäufer sowie die öffentliche Hand ihre Ansprüche sofort fällig stellen können. In diesem Fall kann es nach Einschätzung des Vorstandes zu einem unmittelbaren Zugriff auf die abgegebenen Sicherheiten kommen, was – je nach Projektverlauf – zu einem substanziellen Liquiditätsabfluss oder sogar einer Bestandsgefährdung für den Konzern führen könnte. Durch den am 23. Dezember 2025 durchgeführten Teilverkauf der Projektentwicklung Köln Deutz ist bereits ein wesentlicher Anteil der definierten Meilensteine erfüllt worden. Der Vorstand sieht die weitere Erfüllung der Meilensteine überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung SoHo Mannheim:

Die Anleihe zur Finanzierung des Ankaufs der Projektentwicklung SoHo Mannheim weist zum Bilanzstichtag ein Anleihevaluta von 53.881 Tsd. € auf.

Im März 2026 hat die Projektentwicklung SoHo Mannheim eine modifizierte Rückführungsvereinbarung für die Anleihe vereinbart. Die Anpassung sieht eine Reduzierung der ursprünglich vereinbarten ausstehenden Anleiheverbindlichkeiten von 53.881 Tsd. € auf 40.000 Tsd. € vor. Damit ist ein Forderungsverzicht in Höhe von 13.881 Tsd. € verbunden. Die Rückführung des reduzierten Betrags soll vorrangig aus den Erlösen der Entwicklung und Vermarktung des Baufelds Süd erfolgen bis spätestens zum 30. Dezember 2027. Die bestehende Bürgschaft der Gateway Real Estate AG in Höhe von 15.000 Tsd. € dient künftig ausschließlich der Abdeckung einer etwaigen

Unterdeckung zum Laufzeitende und nicht mehr der primären Sicherung des Gesamtbetrags. Der Vorstand sieht die Einhaltung der Rückführungsvereinbarung überwiegend wahrscheinlich.

Projektentwicklung Dresden Blüherpark:

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung sowie die gewerbliche Bestandsimmobilie am Standort Dresden Blüherpark weist eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 11.387 Tsd. € auf. Als Sicherheiten dienen durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 180.052 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen an den projektbezogenen Gesellschaften. Nach Ablauf der ursprünglichen Laufzeit wurden mit den Darlehensgebern Stillhaltevereinbarungen abgeschlossen, die bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses ausgelaufen sind. Derzeit bestehen Gespräche mit den Darlehensgebern und auch weiteren potenziellen Investoren bezüglich der Prolongation bzw. Übernahme der Darlehen. Zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses liegen hierfür noch keine verbindlichen Einigungen vor. Nach Veräußerung der Bestandsimmobilie ist vorgesehen, die verbleibende Finanzierung für den restlichen Projektteil zu prolongieren. Entsprechende Prolongationsverhandlungen sollen erst nach Abschluss der Veräußerung aufgenommen werden. Zum Bilanzstichtag sowie zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses bestehen daher noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen.

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

Sollte es entgegen den Erwartungen des Vorstandes weder zu einer Veräußerung der Bestandsimmobilie noch zu einer anschließenden Prolongation der verbleibenden Finanzierung kommen, könnten die Darlehensgeber auf die bestellten Sicherheiten zugreifen, was den Bestand der an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften gefährden würde. Aus Konzernsicht hätte eine solche Entwicklung jedoch aufgrund der projektbezogenen Struktur der Finanzierung nach Einschätzung des Vorstandes keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt. Außerdem geht der Vorstand davon aus, dass der aktuelle Marktwert der Projekte oberhalb der Summe der Besicherung liegt.

Bestandsimmobilie Augsburg:

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist über ein Darlehen mit einer nominalen Darlehensvaluta von 39.390 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026 finanziert, das durch die Konzernobergesellschaft aufgenommen wurde. Die Finanzierung ist durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 103.982 Tsd. € abgesichert.

Das Projekt Augsburg befindet sich in der planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Der Rahmenplan wurde im Juli 2025 vom Bauausschuss der Stadt Augsburg einstimmig beschlossen und wird derzeit in den Bebauungsplan überführt. Ein Baubeginn wird derzeit Anfang 2027 erwartet. Parallel erfolgen die weitere Kosten- und Erlösfortschreibung sowie umweltrechtliche Detailuntersuchungen.

Zur Reduzierung des kurzfristigen Refinanzierungsrisikos wurde mit dem Finanzierungspartner eine Nachtragsvereinbarung abgeschlossen, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 20. Dezember 2026 vorsieht. Die Projektentwicklung wird ungeachtet der Finanzierungsstruktur weiterhin planmäßig vorangetrieben.

Im Zusammenhang mit der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber jeweils 89,9 % der Geschäftsanteile an den das Objekt haltenden Gesellschaften übertragen. Die Übertragung erfolgte mit der Maßgabe, dass die Geschäftsanteile bei fristgerechter Rückführung des Darlehens an den Konzern zurückfallen. Ungeachtet der Übertragung von Mehrheitsanteilen an den Finanzierungspartner besteht nach IFRS 10 weiterhin eine Konsolidierungspflicht der Gesellschaften im Konzernabschluss.

Sollte es entgegen der Planung zu einer nicht fristgerechten Rückführung der Finanzierung kommen, 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 Vorstandes nicht erwartet.

Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:

Für die Projektentwicklung Berlin Heinersdorf besteht eine Senior-Finanzierung mit einer nominalen Darlehensvaluta von 32.903 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 20. Dezember 2026.

Aktuell befindet sich die Projektentwicklung in der frühen planungsrechtlichen Entwicklungsphase. Grundlage der Planung ist das vom Berliner Senat im April 2025 beschlossene städtebauliche Nutzungskonzept; aktuell wird ein städtebaulicher Qualifizierungswettbewerb durchgeführt, dessen Abschluss Voraussetzung für den anschließenden Aufstellungsbeschluss eines Bebauungsplans ist.

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

Zur Besicherung der Finanzierung wurden dem Darlehensgeber durch Grundschulden gesichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 36.717 Tsd. € sowie 89,9 % der Geschäftsanteile an der objekt-haltenden Gesellschaft sicherungshalber übertragen. Das wirtschaftliche Eigentum an den Anteilen verbleibt bei der Muttergesellschaft Gateway Residential GmbH.

Sollte es gleichwohl zu einer nicht planmäßigen Rückführung der Finanzierung kommen, wäre der Finanzierungspartner berechtigt, auf die gestellten Sicherheiten zuzugreifen. Dies könnte zu einem Verlust der Projektgesellschaft führen. Aufgrund der fehlenden Haftung der Konzernobergesellschaft und der projektbezogenen Struktur der Finanzierung hätte ein solcher Zugriff jedoch keine unmittelbare bestandsgefährdende Wirkung auf den Konzern insgesamt.

Berliner Projektentwicklungen:

Die Finanzierungen der Berliner Projektentwicklungen valutieren zum Bilanzstichtag für die Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH mit 65,8 Mio. €, Storkower Straße 142–146 PE GmbH mit 105,1 Mio. € und der Revaler Straße 32 GmbH mit 133,6 Mio. €. Als Besicherung dient das durch Grundschulden besicherte Immobilienvermögen mit Buchwert von 77,4 Mio. € für die Storkower Straße 140 PE GmbH, mit 125,4 Mio. € für die Storkower Straße 142–146 PE GmbH und mit 133,7 Mio. € für die Revaler Straße 32 GmbH.

Mit Nachträgen vom 18. Februar 2026 wurden die Finanzierungen der Projektgesellschaften Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH bis zum 30. Dezember 2026 prolongiert. Für die Finanzierung der Projektgesellschaft Revaler Straße 32 PE GmbH lagen zum Aufstellungsstichtag zwischen den Vertragsparteien inhaltlich abgestimmte Vertragsentwürfe vor, die eine Prolongation der Finanzierung bis zum 30. Dezember 2026 vorsehen. Zum Aufstellungsstichtag bestand jedoch noch keine rechtsverbindliche Verlängerungsvereinbarung.

Die Projekte Storkower Straße 140, Storkower Straße 142–146 und Revaler Straße 32 befinden sich in der Vermietungsphase. Die Bautätigkeiten sind aktuell überwiegend abgeschlossen. Das Projekt Storkower Straße

142-146 wurde bereits in 2023, das Projekt Storkower Straße 140 in 2024 und das Projekt Revaler Straße 32 in 2025 von ersten Mietern bezogen.

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 in Höhe von 104,0 Mio. € und 9,0 Mio. € bis zum 30. Juni 2027 prolongiert.

Zusammenfassung:

Die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns ist vor dem Hintergrund des weiterhin herausfordernden Marktumfelds in der Immobilienprojektentwicklung davon abhängig, dass geplante Projektveräußerungen erfolgreich umgesetzt und bestehende Finanzierungen im vorgesehenen Umfang prolongiert werden können.

Gleichzeitig hat der Konzern im Halbjahr 2025 und bis zum Aufstellungszeitpunkt des Abschlusses wesentliche Fortschritte bei der Stabilisierung seiner Finanzierungsstruktur erzielt. Für einen überwiegenden Teil der kurzfristig fälligen Finanzverbindlichkeiten konnten bereits Laufzeitverlängerungen, Restrukturierungen oder Rückführungen vereinbart werden, wodurch die kurzfristige Liquiditätsbelastung reduziert und die Fortführung wesentlicher Projekte abgesichert werden konnte. Die vereinbarten Maßnahmen wurden bislang planmäßig umgesetzt.

Für einzelne Finanzierungen bestehen zum Aufstellungszeitpunkt noch keine rechtsverbindlichen Prolongationsvereinbarungen. Abweichungen von den zugrunde gelegten Annahmen, insbesondere bei der zeitlichen oder wertmäßigen Realisierung von Projektverkäufen, könnten zu zusätzlichen Liquiditätsbelastungen führen und sich auf einzelne Projektgesellschaften auswirken.

Insgesamt besteht ein bestandsgefährdendes Risiko, das sich daraus ergibt, dass die den bereits getroffenen Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen zugrunde liegenden Maßnahmen in der Zukunft nicht wie geplant umgesetzt werden können und Finanzierungspartner in der Folge vertragliche Vereinbarungen kündigen 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 mit einer engen Steuerung der Liquidität, einer fortlaufenden Abstimmung mit Finanzierungspartnern sowie der konsequenten Überwachung und Umsetzung der vereinbarten Maßnahmen. Auf dieser Grundlage geht der Vorstand davon aus, dass die bestehenden Finanzierungs- und Restrukturierungsvereinbarungen planmäßig eingehalten werden können und die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns überwiegend wahrscheinlich ist, weist jedoch auf die damit verbundenen Unsicherheiten hin.

Urteil Rückabwicklung Düsseldorf Uerdinger Straße

Im Zusammenhang mit der im Vorjahr erfolgten Inanspruchnahme aus einer von der Gesellschaft im Zusammenhang mit einem von einer vormals vollkonsolidierten Projektgesellschaft abgeschlossenen Grundstückskaufvertrag abgegebenen Patronatserklärung wurde die Gesellschaft gerichtlich auf Schadensersatz in Anspruch genommen. Der Klage wurde in erster Instanz stattgegeben. Gegen das Urteil hat die Gesellschaft fristgerecht Berufung eingelegt. Zum 31. Dezember 2024 wurde hierfür eine Risikovorsorge in Höhe von 12.500 Tsd. € gebildet.

Im Januar 2026 schloss die Gesellschaft mit der Klägerin zur Beilegung des Rechtsstreits eine außergerichtliche Vergleichsvereinbarung, die am 30. März 2026 geändert wurde. Maßgeblich ist die geänderte Fassung. Mit deren Wirksamwerden wurde der anhängige Rechtsstreit einvernehmlich beendet; zugleich wurden die in erster Instanz zugesprochenen Ansprüche abschließend geregelt.

Die geänderte Vergleichsvereinbarung sieht vor, dass die aus dem Urteil noch bestehenden Forderungen der Klägerin an eine der Gesellschaft nahestehende Person übertragen werden. Der hierfür zu zahlende Kaufpreis beträgt 15.460 Tsd. €. Eine unmittelbare Zahlungspflicht der Gesellschaft gegenüber der Klägerin besteht danach nicht mehr.

Änderungen der Körperschaftsteuersätze in Deutschland

Nach dem Abschlussstichtag wurde in Deutschland eine Änderung des Körperschaftsteuergesetzes beschlossen, die eine schrittweise Reduzierung des Körperschaftsteuersatzes von derzeit 15 % auf 10 % bis zum Jahr 2032 vorsieht. Die Absenkung des Steuersatzes soll ab dem Veranlagungszeitraum 2028 jährlich um jeweils einen Prozentpunkt erfolgen.

Da der Abschlussstichtag vor dem Zeitpunkt liegt, zu dem das Gesetzgebungsverfahren materiell abgeschlossen wurde, stellt diese Gesetzesänderung ein nicht zu berücksichtigendes Ereignis nach dem Abschlussstichtag dar. Entsprechend hatte die Steuersatzänderung keinen Einfluss auf die Bewertung der latenten Steuern zum Abschlussstichtag.

Die Auswirkungen der geänderten Steuersätze auf die Bewertung der latenten Steueransprüche und -schulden werden derzeit analysiert.

Vollständige Rückgabe der Fondsanteile SoHo Mannheim

Mit Wirkung vom 26. September 2025 wurden sämtliche Fondsanteile, die der Konzern im Zusammenhang mit der Projektentwicklung „SoHo Mannheim“ hielt, vollständig zurückgeführt. Das Fondsvermögen ist damit vollständig aufgelöst und es besteht keine Konsolidierungspflicht mehr. Die Konsolidierung war im Geschäftsjahr 2023 erforderlich, da der Konzern aufgrund der Zeichnung von Fondsanteilen einen beherrschenden Einfluss auf die Projektgesellschaft ausübte. Grundlage hierfür waren Mehrheitsverhältnisse sowie vertragliche Regelungen. Aus der Konsolidierung ergaben sich keine ergebniswirksamen Effekte. Das Projektgrundstück wurde bereits im Jahr 2023 im Rahmen eines Forward Sales veräußert (Kaufvertrag am 12. Juni 2023, Closing am 15. August 2023).

Erbbaurechtsverträge Ludwigshafen

Am 12. März 2026 wurde ein dritter Nachtrag zu den bestehenden Erbbaurechtsverträgen der Projektentwicklung Ludwigshafen geschlossen. Dieser Nachtrag beinhaltet wesentliche Änderungen der vertraglichen Verpflichtungen: Das Long-Stop-Date wurde auf den 30. Juni 2026 verlängert. Die Fälligkeit der Ersterschließungskosten wurde auf den Eintritt der aufschiebenden Bedingung verschoben. Daneben wurde die erstmalige Fälligkeit des Erbbauzinses nunmehr derart neu geregelt, dass der Erbbauzins erstmals am 1. des auf den Monat der Bauantragseinreichung folgenden Monat fällig wird. Diese Änderungen können die zeitliche Struktur und Höhe der künftigen Zahlungsverpflichtungen beeinflussen.

Verkauf der Anteile an der MUC Airport Living GmbH

Am 29. Juli 2025 veräußerte die Gateway Real Estate AG 89,9 % der Anteile an der MUC Airport Living GmbH zu einem Kaufpreis von insgesamt 20 Tsd. €. Zudem wurden Gesellschafterdarlehensforderungen zu einem Kaufpreis von 1,5 Mio. € übertragen. Im Zuge der Transaktion wurde die bestehende Fremdfinanzierung refinanziert und das zugunsten der Finanzierungspartner bestehende Patronat aufgehoben. Das Closing und der wirtschaftliche Übergang erfolgten am 29. Juli 2025.

Iran-Krieg

Die anhaltenden geopolitischen Spannungen im Nahen Osten sowie eine mögliche weitere Eskalation zwischen Israel, den USA und dem Iran stellen ein Ereignis nach dem Bilanzstichtag dar und könnten künftig zu erhöhten Energie- und Rohstoffpreisen sowie zu Zinsvolatilitäten führen, was über erhöhte Baukosten mittelbar Auswirkungen auf die Immobilienwirtschaft haben kann.

Frankfurt am Main, den 31. März 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 31. März 2026

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	
-----------------------	--

30. April 2026

29. Mai 2026

August 2026

30. September 2026

30. November 2026

Veröffentlichung Jahresfinanzbericht

Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q1)

Hauptversammlung (zu den Geschäftsjahren 2024
und 2025)

Veröffentlichung Halbjahresfinanzbericht

Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

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