

# 2024

**HALBJAHRESFINANZBERICHT  
ZUM 30. JUNI**



**GATEWAY**  
REAL ESTATE

# AUF EINEN BLICK

## FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
<b>Ertragskennzahlen</b>		
Umsatzerlöse	43.344	4.871
Gesamtleistung	57.170	88.571
EBIT adj.	14.494	23.642
EBT	-14.512	-10.746
Konzernergebnis	-15.195	-13.884
Ergebnis je Aktie in €	-0,08	-0,07
<b>Bilanz- und Liquiditätskennzahlen</b>		
	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Bilanzsumme	1.374.676	1.384.797
Eigenkapital	197.647	212.842
Eigenkapitalquote	14,4%	15,4%
Liquide Mittel	3.078	8.121
Nettofinanzschulden	959.252	953.632
<b>Portfoliokennzahlen</b>		
	<b>30.06.2024</b>	<b>31.12.2023</b>
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gdv) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte (Ende Juni)	10	10

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

# ÜBER UNS

—

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

**WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN DEN TOP-8-STÄDTEN SOWIE AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.**

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

# ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN SECHS MONATE

# 2024

**GATEWAY ERZIELT IM ERSTEN HALBJAHR EIN  
POSITIVES EBIT ADJUSTED**

**KONZERNERGEBNIS SINKT IM ERSTEN HALBJAHR 2024  
AUF -15,2 MIO. €**

**EBIT ADJUSTED ERREICHT IM ERSTEN HALBJAHR 2024  
14,5 MIO. €**

**BRUTTOENTWICKLUNGSVOLUMEN (GDV)  
BETRÄGT ZUM 30. JUNI 2024 5 MRD. €**

**ERGEBNIS JE AKTIE BETRÄGT IM ERSTEN  
HALBJAHR 2024 -0,08€**

**PROGNOSE GESCHÄFTSJAHR  
20-30 MIO. € EBIT ADJ. UND  
2,5-7,5 MIO. € EBT**

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

# INHALT

—

## **06 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**

06 — Grundlagen des Konzerns und Strategie

06 — Geschäftsverlauf

07 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

09 — Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

11 — Risiken- und Chancenbericht

13 — Prognosebericht

## **14 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**

14 — IFRS-Konzernbilanz

16 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung

18 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

19 — IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

## **20 — IFRS-KONZERNANHANG**

20 — Berichtendes Unternehmen

20 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

22 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

25 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen  
bei der Bilanzierung

27 — Segmentberichterstattung

28 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses

## **44 — VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**

## **44 — ANGABEN ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT**

## **45 — FINANZKALENDER**

## **45 — IMPRESSUM**

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

## 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 rund 50 Mio. € (zum 28. Juni 2024) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien 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 2024) über 5 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-8-Städte wie Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY neben dem Verkauf auch vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese auch langfristig zu halten und zu bewirtschaften (build-to-hold), um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle Projekte grundsätzlich einzeln bewertet und analysiert. Um eine engmaschige Kostenkontrolle und Steuerung zu ermöglichen, findet zudem monatlich für jedes Projekt ein interner Jour fixe statt, in dem jeweils auch der Vorstand involviert ist. Bei allen Verkäufen von Immobilien und Entwicklungsprojekten ist vom Vorstand wiederum der Immobilienausschuss einzubinden, der aus zwei Mitgliedern des Aufsichtsrates besteht und seine Genehmigung für die Transaktion erteilen muss.

Bei der Akquisition neuer Grundstücke konzentriert sich GATEWAY auf Flächen, die noch nicht über einen final genehmigten Flächennutzungs- bzw. Bebauungsplan verfügen. Dies erlaubt es GATEWAY, durch ihre langjährige Kompetenz in der Baurechtschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die

Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschlands Wachstumsmetropolen erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

Beim Verkauf ihrer Development-Projekte adressiert GATEWAY ausschließlich institutionelle Investoren, agiert mit schlanken und wiederkehrenden Verkaufsstrukturen und setzt vorrangig auf ein Forward-Sales-Modell, bei dem der Verkauf der Objekte an Investoren mit Erhalt der Baugenehmigung erfolgt. GATEWAY stellt danach die Projekte fertig, erzielt aber bereits mit Abschluss des Vertrages über einen Forward Sale Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im ersten Halbjahr 2024 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben und auslaufende Finanzierungen verlängert werden.

Mit Kaufverträgen vom 22. Mai 2024 wurden zwei Baufelder (Baufeld 1 und Baufeld 10) der Projektentwicklung SoHo Mannheim zu einem Kaufpreis von insgesamt 134,3 Mio. € veräußert. Die Wirksamkeit des Kaufvertrages für das Baufeld 1 hängt noch von der Genehmigung einer Vertragspartei ab. Die Genehmigung wird in Form einer Nachtragsurkunde erfolgen, zu deren Details sich die Parteien in letzten Abstimmungen befinden und deren notarielle Beurkundung in Kürze erwartet wird.

Außerdem wurde der Verkauf des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis von 35,0 Mio. € vollzogen und damit verbundene Finanzierungen zurückgeführt. Für die Bestandsimmobilie Duisburg wurde ein Kaufvertrag in Höhe von 6,8 Mio. € unterzeichnet und der Verkauf der Renditeimmobilie konnte im weiteren Verlauf vollzogen werden.

Am 22. April 2022 hat Herr Norbert Ketterer der Gateway Real Estate AG das förmliche Verlangen gemäß § 327a Abs. 1 Satz 1 AktG übermittelt, wonach die Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG über die Übertragung der Aktien der übrigen Aktionäre (Minderheitsaktionäre) auf Herrn Norbert Ketterer gegen Zahlung einer angemessenen Barabfindung beschließen soll (sog. aktienrechtlicher Squeeze-out). Bislang liegt ein Konkretisierungsschreiben noch nicht vor. Im Übrigen hat Herr Norbert Ketterer mit Stimmrechtsmit-

teilung vom 06. Juni 2023 mitgeteilt, nur noch über 66,24% der Stimmrechte zu verfügen. Damit verfügt Herr Norbert Ketterer aktuell nicht über die nötigen Stimmanzahl für einen Squeeze-out.

### 3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

##### AKTUELLE ENTWICKLUNG

Die Weltwirtschaft steht im ersten Halbjahr 2024 unter dem Eindruck geopolitischer Unwägbarkeiten. Nach den Angriffen der Huthi im Roten Meer nehmen Handelsschiffe weite Umwege in Kauf. Durch die Intensivierung der Kämpfe im Libanon droht sich der Konflikt in der Region auszuweiten. In der Straße von Taiwan und im Südchinesischen Meer führen die sich überschneidenden territorialen Ansprüche zu Spannungen.

Dem Institut der deutschen Wirtschaft Köln (Iw Köln) zufolge stieg der Welthandel im Juni 2024 um 1,8% gegenüber dem Vorjahr und die Weltproduktion um 1,5%. Wachstumsimpulse lieferten die USA, wo das reale BIP in den ersten beiden Quartalen 2024 trotz restriktiver Geldpolitik kräftig gewachsen ist. In China belasten die Immobilienkrise und die Konsumschwäche das Wachstum.

Im zweiten Quartal 2024 ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) sowohl im Euroraum als auch in der EU um 0,2% gegenüber dem Vorquartal gestiegen, schätzt das statistische Amt der Europäischen Union (Eurostat). Im Vergleich zum zweiten Quartal des Vorjahres betrug das Wachstum 0,6% in der Eurozone und 0,8% in der EU.

Destatis zufolge sank das BIP im zweiten Quartal um 0,1% gegenüber dem Vorquartal und übertraf das Vorjahresquartal um 0,3%. Laut dem Bundesministerium für Wirtschaft und Klimaschutz (BMWK) sank die inländische Industrieproduktion vor allem infolge geringerer Auslandsnachfrage. Aber auch Dienstleistungen wie Handel, Verkehr und Gastgewerbe verzeichnen Rückgänge.

Seit Jahresbeginn 2024 hat sich die Inflation im Euroraum weitgehend auf niedrigem Niveau stabilisiert und lag nach Angaben von Eurostat im Juni 2023 bei 2,5%. Damit bewegte sich die Teuerung im oberen Bereich des Zwei-Prozent-Zielkorridors. Dennoch senkte die Europäische Zentralbank (EZB) ihren Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft am 12. Juni 2024 um 25 Basispunkte auf 4,25% und am 18. September 2024 um 60 Basispunkte auf 3,65%.

##### PROGNOSE

Der Internationale Währungsfonds (IWF) schätzt in seinem Update des World Economic Outlook (WEO) vom Juli 2024, dass die Weltwirtschaft im Jahr 2024 um 3,2% und 2025 um 3,3% wachsen wird.

Laut Europäischer Kommission dürfte sich das EU-BIP 2024 um 1,0% erhöhen und 2025 noch weiter steigen. Für den Euroraum erwartet die EZB ein Wirtschaftswachstum von 0,8% im Jahr 2024 und für die Folgejahre 1,3% bzw. 1,5%.

Die EZB erwartet, dass die Inflation in der zweiten Jahreshälfte 2024 wieder steigen und in der zweiten Hälfte des nächsten Jahres in Richtung des Zielwerts zurückgehen wird. Den Juni-Projektionen zufolge wird die Gesamtinflation durchschnittlich 2,5% in 2024, 2,2% in 2025 und 1,9% in 2026 betragen. Die Kerninflation wird demnach von 2,9% im Jahr 2024 auf 2,3% im Jahr 2025 und 2,0% im Jahr 2026 sinken.

##### SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

In Deutschland lebten zum Jahresende 2023 nach Angaben des Statistischen Bundesamtes (Destatis) 84,7 Mio. Menschen. Die Bevölkerung wuchs gegenüber dem Jahresende 2022 um 0,3 Mio. Personen. Das entspricht dem durchschnittlichen Zuwachs der Jahre 2012 bis 2021.

Destatis zählte im ersten Halbjahr 2024 rund 331.000 Geburten in Deutschland. Damit kamen 2,8% weniger Kinder zur Welt als im gleichen Zeitraum des Jahres 2023. Im gesamten Jahr 2023 standen den rund 693.000 Geburten 1,03 Mio. (2022: 1,07 Mio.) Sterbefälle gegenüber.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Laut Destatis erhöhte sich die Einwohnerzahl in den westlichen Bundesländern zwischen 1990 und 2022 um 10% auf 68 Mio., während sie im gleichen Zeitraum in den östlichen Bundesländern um 15% auf 12,6 Mio. abnahm.

Eine Ursache ist die nach der Wiedervereinigung einsetzende Abwanderung aus den östlichen in die westlichen Bundesländer. Ein weiterer Grund für den stärkeren Bevölkerungszuwachs in Westdeutschland ist die in Relation zur Einwohnerzahl höhere Zuwanderung aus dem Ausland. Zwischen 1991 und 2022 betrug der Wanderungsgewinn der östlichen Bundesländer (ohne Berlin) rund 1,2 Mio. Personen. Dagegen war die Nettozuwanderung in die westlichen Bundesländer mit knapp 8,9 Mio. Personen etwa siebenmal so groß.

Dem jüngsten Mikrozensus von 2022 zufolge gibt es in Deutschland 40,9 Mio. private Haushalte. Davon entfielen auf Westdeutschland 32,5 Mio. und auf Ostdeutschland 8,4 Mio. Haushalte. Davon sind rund 16,7 Mio. Ein-Personen-Haushalte, 13,8 Mio. Zwei-Personen-Haushalten und in 10,4 Mio. Haushalten lebten drei oder mehr Personen.

Zu rund 11,9 Mio. Haushalten gehörte laut Destatis mindestens ein Kind. In 5,9 Mio. Haushalten lebte ein Kind, in 4,4 Mio. Haushalten wohnten zwei Kinder und in 1,5 Mio. Haushalten drei oder mehr Kinder. Im Jahr 2022 lebten 77,7% der Gesamtbevölkerung in Städten.

Knapp 42% der Haushalte waren Destatis zufolge im Jahr 2022 Eigentümer der selbst bewohnten Wohnung. 58% der Haushalte wohnen zur Miete. Mieterhaushalte zahlten 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

Für das zweite Quartal 2024 meldete Destatis einen Rückgang des preis-, saison- und kalenderbereinigten BIP um 0,1% gegenüber dem Vorquartal. Im ersten Quartal 2024 hatte das BIP noch um 0,2% gegenüber dem Vorquartal zugelegt. Laut BMWK ist die exportorientierte Industrie mit schwachen Auftragseingängen und abschmelzenden Auftragsbeständen konfrontiert. Im Juli blieben die nominalen Ausfuhren auf dem Niveau des Vormonats, nachdem sie zuvor kräftig gesunken waren. Im Produzierenden Gewerbe sank der Ausstoß im Juli preis-, kalender- und saisonbereinigt um 2,4% gegenüber dem Vormonat. Auch Dienstleistungssektoren verzeichnen eine sinkende Nachfrage. Das Konsumklima hat sich weiter eingetrübt, obwohl die privaten Haushalte durch leicht gestiegene Reallöhne über mehr Kaufkraft verfügen. Eine baldige Belebung der Konsumneigung ist derzeit nicht erkennbar.

Im August 2024 lag die Inflationsrate laut BMWK mit 1,9% wieder unter der Zielmarke von 2%. Das lag vor allem an der überdurchschnittlichen Teuerung von 3,9% bei Dienstleistungen, während sich die Nahrungsmittelpreise nur um 1,5% erhöhten. Aufgrund preisdämpfender Effekte verbilligte sich Energie im Vorjahresvergleich um 5,1%.

Die schwache Konjunktur ist am Arbeitsmarkt spürbar. Saisonbereinigt waren im August 2024 2.000 Personen mehr als arbeitslos registriert als im Vormonat. Das BMWK geht nicht von einer Belebung des Arbeitsmarktes in der zweiten Jahreshälfte aus.

Im Juni 2024 meldeten 1.653 Unternehmen Insolvenz an. Das waren zwar 14,5% weniger als im Mai 2024, aber 6,8% mehr als im Juni 2023. Als Ursachen sieht das BMWK unter anderem die verhaltene Konjunktorentwicklung sowie Nachholeffekte aus der Zeit der durch Sonderregelungen geprägten Vorjahre mit historisch niedrigen Insolvenzzahlen.

Unter den GATEWAY-Fokusstädten wies im August 2024 München mit 4,8% (+0,4 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresmonat) die geringste Arbeitslosenquote aus. Es folgten Soest mit 6,0 (+0,4 Prozentpunkte), Augsburg mit 6,4% (+0,5 Prozentpunkte), Frankfurt am Main mit 6,6% (+0,5 Prozentpunkte) und Dresden mit 6,7% (+0,3 Prozentpunkte). In Mannheim und Leipzig waren jeweils 7,7% arbeitslos (+0,3 bzw. +0,2 Prozentpunkte), in Düsseldorf 8,1% (+0,9 Prozentpunkte). Die höchsten Arbeitslosenquoten meldeten für August 2024 Chemnitz, Köln und Berlin mit 9,0% (+0,1 Prozentpunkte), 9,1% (+0,1 Prozentpunkte) und 9,9% (+0,5 Prozentpunkte).

### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Die im Jahr 2023 einsetzende Konsolidierungs- und Preisfindungsphase am deutschen Büromarkt fand im ersten Halbjahr 2024 nach Einschätzung von BNP Paribas Real Estate ihren Abschluss. Die anhaltend höheren Finanzierungskosten sind inzwischen akzeptiert. Käufer suchen aber überdurchschnittlich stark sichere Immobilieninvestments im Umfeld der sechs größten deutschen Städte. Die Zinssenkungen der EZB dürften als Signal verstanden werden, den Anlagefokus auch wieder verstärkt auf Immobilien zu richten. Eine anhaltend moderate Inflation lässt zudem auf weitere Zinssenkungen hoffen. Das dürfte sich in niedrigeren Finanzierungskosten niederschlagen.

Auf der Nachfrageseite spricht der Bevölkerungszuwachs der vergangenen zwei Jahre und der tendenziell steigende Anteil an Ein-Personen-Haushalten für einen anhaltend hohen Bedarf an Wohnraum, der aber auf eine angespannte Angebotsituation trifft. Auch die Rahmenbedingungen für die deutschen Büromärkte dürften sich in den kommenden Quartalen wenig ändern und angesichts schwacher Konjunkturaussichten vorerst herausfordernd bleiben.

Insgesamt sind im ersten Halbjahr 2024 auf dem deutschen Immobilienmarkt laut JLL Transaktionen in Höhe von 15,7 Mrd. € abgeschlossen worden. Nachdem das erste Quartal mit 6,3 Mrd. € noch 19% unter dem Vorjahresvergleich lag, haben die Aktivitäten im zweiten Quartal spürbar zugenommen, sodass zur Jahresmitte 2024 das Transaktionsvolumen um zehn Prozent über dem ersten Halbjahr 2023 lag. Doch das Marktumfeld bleibt für viele Unternehmen der Immobilien- und Bauwirtschaft schwierig. Investoren untereinander und finanzierende Banken sind weiter intensiv damit beschäftigt, Lösungen und Restrukturierungen zu finden.

### WOHNIMMOBILIENMARKT

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. Sowohl die Baugenehmigungen als auch die Fertigstellungen sind rückläufig. Destatis zufolge wurden im Juli 2024 in Deutschland 17.000 Wohnungsbaugenehmigungen erteilt, also 19,2% weniger als im Vorjahresmonat. Im ersten Halbjahr 2024 wurde der Bau von 106.700 Wohnungen genehmigt. Das waren 21,1% oder 28.500 Wohnungen weniger als im Vorjahreszeitraum. Das angestrebte Ziel der Bundesregierung von 400.000 neu errichteten Wohnungen im Gesamtjahr 2024 dürfte demnach wie schon 2023 deutlich verfehlt werden.

Eine große Herausforderung bleibt die Schaffung von bezahlbarem Wohnraum in den deutschen Städten. Gestiegene Finanzierungs- und Baukosten haben nach Angaben von JLL zahlreiche Wohnungsbauprojekte erschwert. Viele Bauvorhaben wurden verschoben oder storniert. Damit setzt sich die Entwicklung der letzten Jahre auch 2024 fort, in denen mehr Wohnungen fertiggestellt als neu genehmigt wurden.

Dazu beigetragen hat auch, dass bereits erteilte Baugenehmigungen in großer Zahl erloschen sind. Im Jahr 2023 waren davon 22.700 Genehmigungen betroffen, im Jahr zuvor 22.800 Baugenehmigungen.

Angesichts der großen Lücke zwischen Wohnungsnachfrage und -angebot sind die Angebotsmieten laut JLL auch im ersten Halbjahr 2024 gestiegen, wenngleich geringer als im vorangegangenen Halbjahr. Mit +11,4% verzeichnet Berlin im ersten Halbjahr 2024 die höchste Mietpreissteigerung gegenüber dem Vorjahr auf durchschnittlich 19,50 € pro Quadratmeter im Monat. Frankfurt am Main folgt mit +9,4% auf durchschnittlich 17,72 €. In Düsseldorf erhöhten sich die Mieten um 7,0% auf 13,91 €. Dagegen verzeichnen München (+3,2%) und Köln (+1,4%) die geringsten Mietpreisanstiege unter den größten Ballungszentren Deutschlands. Allerdings bleibt München die Stadt mit den durchschnittlich höchsten Wohnungsmieten von 22,96 €. In Stuttgart liegt die Durchschnittsmiete bei 16,15 €. Leipzig ist aus Mietersicht mit durchschnittlich 9,80 € unter den deutschen Großstädten noch einer der günstigeren Wohnungsmärkte.

Bei den Eigentumswohnungen setzt sich der Rückgang der Angebotskaufpreise im ersten Halbjahr 2024 in allen großen Städten fort, wenngleich er sich JLL zufolge abschwächt. Neue und bestehende Wohnungen wurden im Durchschnitt rund 3,6% günstiger als im Vorjahr angeboten. Am stärksten gaben die Preise in Frankfurt am Main mit -6,5% nach. Dagegen verzeichnete Hamburg mit nur -0,6% den geringsten Rückgang. JLL beobachtete, dass der gestiegenen Zahl der Inserate ein Rückgang der tatsächlichen Verkaufszahlen in vielen Großstädten gegenübersteht. Bei Neubauwohnungen sind die Wohnungspreise im Durchschnitt der acht größten Städte jedoch nur leicht um rund -1,3% gegenüber dem Vorjahr gesunken. In Düsseldorf und Leipzig sind die Neubaupreise um +4,1% bzw. +8,7% gestiegen. Dagegen fallen die Preise für neu errichtete Wohnungen in Hamburg und München deutlich um -5,0% bzw. -5,2%, wobei München mit 11.000 € pro Quadratmeter im ersten Halbjahr 2024 weiter die teuerste Großstadt in Deutschland blieb.

Nach einem schwachen Jahresstart registriert BNP Paribas Real Estate in den ersten sechs Monaten 2024 eine deutliche Belebung der Transaktionen auf dem deutschen Wohnungsmarkt. Größere Wohnungsbestände (ab 30 Wohneinheiten) im Wert von rund 3,3 Mrd. € wechselten im ersten Halbjahr 2024 bundesweit den Eigentümer. Das sind 25% mehr als im Vorjahreszeitraum, aber 59% weniger als der langjährige Durchschnitt. Das größte Transaktionsvolumen entfiel auf Berlin 1,87 Mrd. €. Darin enthalten ist der Verkauf eines Bestandsportfolios für 700 Mio. € von Vonovia an das kommunale Wohnungsunternehmen Howoge. Mit einem Anteil von 76% dominierten deutsche Investoren den Wohnungs-Transaktionsmarkt, in dem die öffentliche Hand mit 36% des Umsatzes die größte Käufergruppe im ersten Halbjahr 2024 bildete.

## BÜROIMMOBILIENMARKT

Im ersten Halbjahr 2024 wurden laut JLL Büroimmobilien im Gesamtvolumen von 3 Mrd. € gehandelt. Das entspricht dem Niveau des ersten Halbjahres 2023, das wiederum 75% unter dem ersten Halbjahr 2022 lag. Damit hatten Büroimmobilien am deutschen Transaktionsvolumen im ersten Halbjahr 2024 einen Anteil von 19%, hinter Logistik (22%) und Wohnen (24%). Ein Grund dafür ist, dass Investoren unsicher bezüglich der Zukunft der Büroimmobilie sind. Zwar erhöhen die Unternehmen wieder die Belegungsquoten, doch werden zunehmend hybride Arbeitsformen genutzt, die das Büro mit dem Remote Working verbinden. Daher lässt sich derzeit noch nicht absehen, wie viel Flächenbedarf Büroarbeit zukünftig dauerhaft haben wird.

Der Flächenumsatz auf dem deutschen Büroimmobilienmarkt spiegelt die schwache Gesamtkonjunktur wider. Nach Zahlen von BNP Paribas Real Estate sind im ersten Halbjahr 2024 rund 1,26 Mio. qm Bürofläche vermietet worden. Das ist das Niveau des Vorjahreszeitraums (1,23 Mio. qm), das aber 40% unter dem Niveau der ersten sechs Monate des Jahres 2022 lag. Im ersten Halbjahr 2024 war München mit 293.000 qm der umsatzstärkster Büromarkt. Das waren 24% mehr Flächenvermietungen als zur Jahresmitte 2023, aber 15% weniger als der langjährige Durchschnitt. Der Flächenumsatz in Berlin übertraf mit 281.000 qm den Umsatz des ersten Halbjahres 2023 zwar um 7%, blieb aber 20% unter dem Langzeitschnitt. Gemessen am Flächenumsatz ist Frankfurt am Main im ersten Halbjahr 2024 der drittgrößte Büromarkt. Mit 215.000 qm wurde das Niveau des Vergleichszeitraums um 13% übertroffen und das Volumen lag nur 5% unter dem Langzeitschnitt.

Die Büroimmobilienmärkte weisen nach wie vor vergleichsweise hohe Leerstände auf. Zur Jahresmitte summierten sich die kurzfristig verfügbaren Flächen nach Berechnungen von BNP Paribas Real Estate deutschlandweit auf 7,1 Mio. qm. Das waren rund 26% mehr als ein Jahr zuvor. Am höchsten ist der Anteil leerstehender Büros in Düsseldorf (11,0%) und Frankfurt am Main (10,5%), gefolgt von München (6,7%), Berlin (6,5%), Hamburg (4,7%), Leipzig (4,6%) und Köln (4,5%).

Die mit Abstand höchste Spitzenmiete für den Quadratmeter wird laut BNP Paribas Real Estate in München mit 52,00 € bezahlt. Hier stiegen die Top-Mieten im Jahresverlauf mit 11% am stärksten unter den größten deutschen Bürostandorten.

## 4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. Juni 2024 verringerte sich um 10,1 Mio. € auf insgesamt 1.374,7 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2023 (1.384,8 Mio. €).

Auf der Aktivseite ist der Rückgang insbesondere auf die kurzfristigen Vermögenswerte zurückzuführen, die sich insgesamt um 15,7 Mio. € auf 1.055,1 Mio. € verringerten. Grund hierfür ist vor allem der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 24,8 Mio. €. Grund hierfür ist die Aufrechnung von Forderungen mit sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 23,5 Mio. €. Die Vorräte erhöhten sich um insgesamt 15,6 Mio. €, der auch den verkaufsbedingten Abgang der Projektentwicklung Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € durch aktivierte Zinsen und fortschreitende Bauaktivitäten kompensieren konnte. Die liquiden Mittel verminderten sich um 5,0 Mio. € auf 3,1 Mio. €.

Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich außerdem um 5,6 Mio. € auf 319,5 Mio. €, was auf den Anstieg der Renditeimmobilien um 2,5 Mio. € auf 241,0 Mio. € zurückzuführen ist. Innerhalb dieses Postens ergaben sich mit dem Verkauf und Abgang der Bestandsimmobilie in Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € und weiteren Bauaktivitäten sowie Bewertungseffekten vor allem im Zusammenhang mit der Bestandsimmobilie SoHo Mannheim BF1 in Höhe von 9,0 Mio. € gegenläufige Effekte. Zudem führten die laufenden Zinsen zu einem Anstieg der sonstigen langfristigen finanziellen Vermögenswerte um 2,0 Mio. € auf 66,0 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 267,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 156,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 175,1 Mio. € (31. Dezember 2023: 119,1 Mio. €) entfiel. Aufgrund von Prolongationsvereinbarungen mit Wirkung zum 30. Juni 2024 wurden Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 53,9 Mio. € und sonstige finanzielle Verbindlichkeiten in Höhe von 40,3 Mio. € von den kurzfristigen in die langfristigen Schulden umgegliedert.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. Juni 2024 insgesamt 909,9 Mio. € (31. Dezember 2023: 1.015,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 788,3 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2023: 810,2 Mio. €). Die Verminderung um 31,8 Mio. € resultiert aus der Anpassung von Fristigkeiten sowie der Erhöhung von aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten. Außerdem entfielen 110,8 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2023: 161,1 Mio. €), die sich aufgrund der oben genannten Prolongation deutlich um 50,3 Mio. € reduziert haben. Der Rückgang der sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten um 23,3 Mio. € ist auf die oben genannte Aufrechnung mit den sonstigen finanziellen Vermögenswerten zurückzuführen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2024 auf 197,6 Mio. € (31. Dezember 2023: 212,8 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von -15,2 Mio. €. Aufgrund der erhöhten Bilanzsumme belief sich die Eigenkapitalquote des Konzerns zum 30. Juni 2024 damit zum Vorjahr auf 14,4%.

## FINANZLAGE

Die im ersten Halbjahr 2024 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2024, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit. Grund für die Auszahlungen sind Rückzahlungen aufgrund der zurückgeführten Finanzierung für das Projekt Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. €. In gleicher Höhe führte die Veräußerung zu Mittelzuflüssen im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit. Diese reduzierten sich jedoch durch die fortschreitenden Bauaktivitäten und die damit verbundene Ausweitung des Vorratsvermögens.

### — VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-2.162	-68.408
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-9.658	-306
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	6.777	66.156
<b>Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-5.043</b>	<b>-2.558</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.121	8.951
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	3.078	6.393

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2024 -2,2 Mio. €. Im Vergleich zur Vorjahresperiode erhöhten sich die Mittelzuflüsse deutlich um 66,2 Mio. €, was auf die Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von 35,0 Mio. € sowie die vergleichsweise geringere Ausweitung des Vorratsvermögens um 15,6 Mio. € (H1 2023: 48,1 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verminderte sich daher entsprechend auf -2,2 Mio. € (H1 2023: -68,4 Mio. €). Gleichzeitig wurden im Vorjahr noch offene Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 5,0 Mio. € beglichen. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltete im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien in Höhe von 16,4 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich die Einzahlungen aus dem Verkauf der Bestandsimmobilie Duisburg in Höhe von 6,8 Mio. € aus.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 6,7 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme bzw. dem Abruf von Finanzkrediten in Höhe von 59,6 Mio. €. Mit den Kreditmitteln wurden vor allem die fortschreitenden Bauaktivitäten für die Projektentwicklung SoHo Mannheim und für die Berliner Projektentwicklungen des Bereichs Gewerbeimmobilien finanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 52,8 Mio. € aus, vor allem durch die Rückführung der Darlehensverbindlichkeit in Zusammenhang mit der Finanzierung des Projekts Hamburg Seevestraße in Höhe von 25,4 Mio. €.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cash-flows im ersten Halbjahr 2024 insgesamt 5,0 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 3,1 Mio. € zum 30. Juni 2024 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2023 hatten die liquiden Mittel 8,1 Mio. € betragen.

## ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 43,3 Mio. € (H1 2023: 4,9 Mio. €). Diese resultieren vor allem aus der Veräußerung des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße mit einem Kaufpreis in Höhe von 35,0 Mio. €. Gleichzeitig konnten die Vermietungsleistungen deutlich um 2,5 Mio. € auf 8,3 Mio. € gesteigert werden.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 12,9 Mio. € (H1 2023: 75,1 Mio. €), die sich im Wesentlichen aus dem Abgang des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße in Höhe von -35,0 Mio. € und durch die laufenden aktivierten Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 0,9 Mio. € (H1 2023: 8,5 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 57,2 Mio. € (H1 2023: 88,6 Mio. €). Der starke Rückgang der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus rückläufigen aktivierungsfähigen projektbezogenen Aufwendungen in Höhe von 4,3 Mio. € eines noch un bebauten Grundstücks der Projektentwicklung in Mannheim. Der betroffene Grundstücksankauf ist anteilig zum Bilanzstichtag noch nicht vollzogen worden und ist damit unter den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen worden. Außerdem ergaben sich im Vorjahr noch Erträge aus Rückgriffsansprüchen in Höhe von 3,5 Mio. €, denen sonstige betriebliche Aufwendungen in gleicher Höhe entgegenstehen.

Gegenüber der Vorjahresperiode reduzierten sich die Bestandsveränderungen aufgrund des oben genannten Abgangs des Projektgrundstücks Hamburg Seevestraße um 62,0 Mio. €. Bereinigt um diesen Effekt wären die Bestandsveränderungen aufgrund im Vergleich zur Vorjahresperiode rückläufigen Bauaktivitäten nur um 27,0 Mio. € zurückgegangen.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum entsprechend mit 28,6 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 23,0 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (26,0 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (2,6 Mio. €). Der Personalaufwand in den ersten drei Monaten 2024 reduzierte sich aufgrund von zurückgegangenen Personalzahlen um 0,3 Mio. € auf 2,1 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -2,7 Mio. € und ist vor allem auf Bewertungseffekte aufgrund von unterschriebenen Kaufverträgen zurückzuführen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen reduzierten sich um 1,5 Mio. € auf 9,1 Mio. €. Grund für den Rückgang sind die im Vorjahr erfasste Inanspruchnahme einer Bürgschaft in Höhe 3,5 Mio. €. Gegenläufig wirkten sich Einzelwertberichtigungen auf Forderungen in Höhe von 5,5 Mio. € aus, die im Vorjahr noch 3,5 Mio. € betragen haben.

Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2024 ein Betriebsergebnis in Höhe von 14,5 Mio. € (H1 2023: 23,6 Mio. €).

Das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2024 betrug -29,0 Mio. € (H1 2023: -34,4 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 35,1 Mio. € (H1 2023: 40,2 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 6,0 Mio. € (H1 2023: 5,8 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei -14,5 Mio. € (H1 2023: -10,7 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 0,7 Mio. € (H1 2023: 3,1 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2024 in Höhe von -15,2 Mio. € (H1 2023: -13,9 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,08 € (unverwässert, H1 2023: -0,07 €) beziehungsweise -0,08 € (verwässert, H1 2023: -0,07 €). Das EBIT adjusted betrug 14,5 Mio. € (H1 2023: 23,6 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 23. September 2024 veröffentlichten Geschäftsbericht 2023 auf den Seiten 42–49 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilien-spezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Bis zur Veröffentlichung des Halbjahresfinanzberichtes 2024 am 30. September 2024 ergaben sich keine neuen Sachverhalte und veränderte Einschätzung der im Geschäftsbericht 2023 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.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten betragen zum Bilanzstichtag 778,3 Mio. € und sind in Höhe von 671,2 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungs- oder Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 63,5 Mio. € erreicht werden. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 528,4 Mio. € stehen den Darlehensnehmern ausreichende Sicherheiten durch Grundschulden und oder Bürgschaften von nahestehenden Parteien zur Verfügung, die eine Verlängerung der Finanzierung erwarten lassen. In Ausnahmefällen würde GATEWAY auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf nehmen. Insgesamt ist die Fortführung des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen

ausreichende Liquidität für den Konzern generiert werden kann, um die Fortführung sicherzustellen. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt prolongierten Finanzierungen wider Erwarten nicht verlängert wird und der Verkauf von Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt, realisiert werden kann, wäre der Bestand des Konzerns gefährdet. Verwertungen von Sicherheiten einzelner Projekte würden jedoch die Fortführung des Konzerns nicht gefährden.

Zurzeit befinden sich wesentliche Finanzierungsverträge des Konzerns in Rückführungs- und Prolongationsverhandlungen mit den Finanzierungspartnern. Die Situation für den Konzern stellt sich demnach wie folgt dar:

#### **PROJEKTENTWICKLUNG BORUSSIA KÖLN:**

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von 266.866 Tsd. € konnten mit Vereinbarung vom 17. Mai 2024 und 28. Mai 2024 zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert werden. Aktuell befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen und Gesprächen zu einer längerfristigen Lösung, welche nach Möglichkeit noch 2024 erzielt werden soll.

Für die Senior-Finanzierung wurden Sicherheiten in Form von Anteilsverpfändungen und mit Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 406.234 Tsd. € sowie eine Garantierklärung der Gateway Real Estate AG gegenüber dem Darlehensgeber auf Zahlung eines Maximalbetrags in Höhe von 8.000 Tsd. € gestellt.

Die Vereinbarung des Senior-Darlehensgebers vom 21. August 2023 sah eine Stundung der zum 28. Juni 2023 fällig gewordenen Zinsen bis zum 15. September 2023 vor. Die Zinszahlung wurde am 14. September 2023 geleistet. Außerdem sah die Vereinbarung eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € auf den 30. November 2023 und weitere 10,0 Mio. € auf den 29. Februar 2024 vor. Am 17. Mai 2024 und am 28. Mai 2024 konnten beide Finanzierungen zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert und gleichzeitig mehrere Voraussetzungen festgelegt werden, unter deren Einhaltung auch eine längerfristige Verlängerung über einem Zeitraum von einem Jahr vorgesehen wäre. GATEWAY ist dabei seinen Verpflichtungen bisher nachgekommen und befindet sich aktuell in Verhandlungen zu einer kurz- bis mittelfristigen Prolongation bzw. Lösung. Die für eine weitere Prolongation über den 28. Juni 2024 hinaus erforderlichen Meilensteine werden aktuell verhandelt. Sollte eine Prolongation nicht realisiert werden, kann es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### **PROJEKTENTWICKLUNG SOHO MANNHEIM:**

Für die verlängerte Anleihe mit einem Buchwert von 50.256 Tsd. € sind bereits in der Vergangenheit Sicherheiten in Form einer Bürgschaft in Höhe von 15.000 Tsd. € durch die Konzernobergesellschaft gestellt worden. Außerdem ist diese zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte mit Buchwerten zum 30. Juni 2024 in Höhe von insgesamt 75.497 Tsd. € besichert.

Mit Vereinbarung vom 13. September 2024 wurde ein neuer Zahlungsplan vereinbart, bei welchem 1.000 Tsd. € per September 2024 bezahlt und die restliche Rückführung in drei Tranchen vereinbart wurden. Jeweils weitere 2.000 Tsd. € sind an vorher definierte Verkäufe geknüpft. Die Restvaluta wurde bis Juli 2025 prolongiert.

#### **PROJEKTENTWICKLUNG DRESDEN BLÜHERPARK:**

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung und auch für die gewerbliche Bestandsimmobilie in Dresden Blüherpark hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 9.380 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 189.165 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen. Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche mit verschiedenen Investoren von einer geordneten Rückführung der Darlehensbeträge aus.

Die Konzernobergesellschaft hat mit Erklärung vom 28. April 2021 eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie gegenüber dem Gläubiger der Ankauffinanzierung für nicht gezahlte Zinsen und einen Cost Overrun in Höhe von 3.500 Tsd. € übernommen, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. Sollte eine Prolongation über den 31. Oktober 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### **BESTANDSIMMOBILIE AUGSBURG:**

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist durch ein Darlehen mit einem aktuellen Nominalbetrag in Höhe von 41.896 Tsd. € bis zum 31. Mai 2024 durch die Konzernobergesellschaft finanziert. Als Sicherheiten dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 99.100 Tsd. €. Zusätzlich wurde als Sicherheit für das Darlehen von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42.400 Tsd. € geleistet. Am 16. Mai 2024 wurde eine Sonder tilgung in Höhe von 2.276 Tsd. € und damit eine Reduzierung der Darlehensvaluta auf insgesamt 39.620 Tsd. € vorgenommen. Zurzeit werden Verhandlungen mit einem neuen Finanzierungspartner zur Übernahme der bestehenden Finanzie-

rung und für weitere Projektentwicklungskosten geführt. Der aktuelle Finanzierungsgeber hat sich mit der Vereinbarung vom 17. Juni 2024 bereit erklärt, die bestehende Finanzierung vorbehaltlich weiterer Zahlungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zu verlängern. Insoweit wurden am 26. August 2024 eine Abschlussgebühr in Höhe von 594 Tsd. € und am 29. August 2024 Zinszahlungen in Höhe von 427 Tsd. € geleistet, wodurch sich der Rückzahlungstermin zunächst auf den 31. Dezember 2024 verschoben hat.

Aufgrund der Gespräche ist derzeit davon auszugehen, dass die bestehende Finanzierung so lange prolongiert wird, bis der potenzielle neue Finanzierungspartner das Darlehen ablöst. Bei einer plangemäßen Entwicklung des Konzerns im Prognosezeitraum 2024 ist die Möglichkeit zur Leistung der Sondertilgungen überwiegend wahrscheinlich. Sollte eine Prolongation über den 31. Dezember 2024 hinaus nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### PROJEKTENTWICKLUNG BERLIN HEINERSDORF:

Die Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Berlin Heinersdorf hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 30.000 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 36.600 Tsd. €.

Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche von einer Verlängerung der Finanzierung oder einer Umschuldung aus. Sollte eine Prolongation oder eine Stillhaltevereinbarung über den 30. September 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### ZUSAMMENFASSUNG:

Es bestehen insgesamt bestandsgefährdende Risiken für die Gateway Real Estate AG und den Konzern aufgrund der Tatsache, dass Finanzierungen oder Erlöse aus Projektveräußerung nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Nichtverlängerungen bei einzelnen Projekten würden jedoch einzeln betrachtet keine Auswirkung auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben. Aufgrund der geführten Ge-

spräche und bislang getroffener Vereinbarungen geht der Vorstand gegenwärtig von einer überwiegend wahrscheinlichen Prolongation und einer Neuordnung der Finanzierungsstruktur aus. Entsprechend wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

Wir verweisen in diesem Zusammenhang ausdrücklich auf die Ausführungen im Risiken- und Chancenbericht des Konzernlageberichts 2023 unter den Finanzierungsrisiken unter 3.2.2 ab Seite 42 sowie auf die Berichterstattung der wesentlichen Ereignisse nach dem Stichtag unter 7.8 ab Seite 124.

Im Zuge des Halbjahresberichtes möchte der Vorstand der Gateway Real Estate AG ausdrücklich darauf hinweisen, dass zum 30. Juni 2024 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 2023.

Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Zudem kann die von der Pandemie und dem Krieg 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 2023 auf der Seite 49.

## 6. PROGNOSEBERICHT

### AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 17. September 2024 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2024 kommuniziert. Für das laufende Jahr 2024 erwartet die Gesellschaft aufgrund bereits erreichter Ergebnisse sowie der positiven Entwicklung jüngster Verhandlungen als Konzernergebnis ein EBIT adjusted von 20–30 Mio. € sowie ein Ergebnis vor Steuern (EBT) von 2,5–7,5 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die bereits eingetretenen und noch geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung.

Aufgrund der geplanten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV auch in 2024 aus.

Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2024 hält der Vorstand an der Prognose fest.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2024

## IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2024

### AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	0	0
Renditeimmobilien	6.2	240.985	238.527
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.4	66.041	64.057
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	2.056	1.431
Latente Ertragsteuerforderungen		10.454	9.940
		<b>319.536</b>	<b>313.955</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	6.3	935.522	919.906
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.242	989
Laufende Ertragsteuerforderungen		112	229
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.4	49.338	74.119
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	65.848	67.478
Liquide Mittel	6.5	3.078	8.121
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.6	0	0
		<b>1.055.140</b>	<b>1.070.842</b>
		<b>1.374.676</b>	<b>1.384.797</b>

**PASSIVA**

in Tsd. €	Anhang	30.06.2024	31.12.2023
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.7	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.7	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.7	393.404	407.308
Nicht beherrschende Anteile	6.7	6.610	7.901
		<b>197.647</b>	<b>212.842</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.9	175.096	119.135
Latente Ertragsteuerschulden		37.964	36.937
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		175	433
Langfristige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		53.903	0
		<b>267.138</b>	<b>156.505</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.8	3.859	3.881
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.9	778.316	810.147
Laufende Ertragsteuerschulden		6.313	6.557
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		110.764	161.113
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		8.741	32.038
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		1.898	1.714
		<b>909.891</b>	<b>1.015.450</b>
		<b>1.374.676</b>	<b>1.384.797</b>

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
Umsatzerlöse		43.344	4.871
Bestandsveränderungen	6.12	12.890	75.152
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	936	8.548
<b>Gesamtleistung</b>		<b>57.170</b>	<b>88.571</b>
Materialaufwand	6.13	-28.605	-51.567
Personalaufwand		-2.143	-2.437
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-2.735	-167
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-51	-89
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-9.142	-10.669
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>14.494</b>	<b>23.642</b>
Zinserträge		6.065	5.846
Zinsaufwendungen		-35.071	-40.234
<b>Finanzergebnis</b>	6.15	<b>-29.006</b>	<b>-34.388</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-14.512</b>	<b>-10.746</b>
Ertragsteuern	6.16	-683	-3.138
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-15.195</b>	<b>-13.884</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-15.195</b>	<b>-13.884</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-13.905	-14.185
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-1.290	301
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	-0,08	-0,07
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	-0,08	-0,07

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. APRIL BIS 30. JUNI 2024

in Tsd. €	Anhang	01.04.– 30.06.2024	01.04.– 30.06.2023
Umsatzerlöse		4.144	2.931
Bestandsveränderungen	6.12	23.872	37.845
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	222	6.182
<b>Gesamtleistung</b>		<b>28.238</b>	<b>46.958</b>
Materialaufwand	6.13	-13.955	-24.980
Personalaufwand		-1.208	-1.294
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-2.735	-83
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-27	-18
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-5.866	-9.404
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>4.447</b>	<b>11.179</b>
Zinserträge		2.839	3.162
Zinsaufwendungen		-17.041	-22.956
<b>Finanzergebnis</b>	6.15	<b>-14.202</b>	<b>-19.794</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-9.755</b>	<b>-8.615</b>
Ertragsteuern	6.16	360	-1.536
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-9.395</b>	<b>-10.151</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-9.395</b>	<b>-10.151</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-9.432	-10.511
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		37	360
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	-0,08	-0,07
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	-0,08	-0,07

## IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 30.06.2024	01.01.– 30.06.2023
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
Konzerngesamtergebnis		-15.195	-13.884
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte		0	17
Abschreibungen auf Sachanlagen		0	72
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.2	2.735	167
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		0	40
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-18	-1.404
Wertminderungen (Impairments)		5.598	0
Sonstiges Finanzergebnis		17	0
Steueraufwendungen	6.16	683	3.138
Netto-Finanzierungsaufwendungen	6.15	28.605	34.388
Veränderungen bei:			
Vorräte		-15.616	-86.147
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		-253	158
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		192	-582
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		1.006	9.143
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		7.000	-4.977
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		184	4.000
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-33	0
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-156	755
Gezahlte Zinsen		-16.612	-14.087
Erhaltene Ertragsteuern		130	1.579
Gezahlte Ertragsteuern		-429	-784
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-2.162</b>	<b>-68.408</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten (Immobilien)		6.800	0
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-16.407	-225
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-2	-17
Erwerb von Sachanlagen		-49	-34
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		0	-30
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-9.658</b>	<b>-306</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		59.635	80.292
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-57	-81
Rückzahlungen von Darlehen		-52.801	-14.055
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>6.777</b>	<b>66.156</b>
<b>Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	6.5	8.121	8.951
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>6.5</b>	<b>3.078</b>	<b>6.393</b>

## IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2024

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis				
<b>Stand 01.01.2023</b>		186.764	-389.131	573.257	370.890	8.159	379.049	
Gewinn/Verlust	6.7	0	0	-14.185	-14.185	301	-13.884	
Veränderung des Konsolidierungskreises/ Anteilsveräußerung		0	0	-9	-9	-83	-92	
<b>Stand 30.06.2023</b>		186.764	-389.131	559.063	356.696	8.377	365.073	
<b>Stand 01.01.2024</b>		186.764	-389.131	407.308	204.942	7.901	212.842	
Gewinn/Verlust	6.7	0	0	-13.905	-13.905	-1.291	-15.195	
<b>Stand 30.06.2024</b>		186.764	-389.131	393.404	191.037	6.610	197.647	

# IFRS-KONZERNANHANG ZUM 30. JUNI 2024

## 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 50 Mio. € (zum 28. Juni 2024) ein führender 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 2024) inklusive der gesicherten Pipeline über 5 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 2024 am 30. September 2024 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 2023 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 kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 778,3 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg sowie ein Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 671,2 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungs- oder Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 63,5 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 528,4 Mio. € stehen den Darlehensgebern ausreichende Sicherheiten durch Grundschulden und oder Bürgschaften von nahestehenden Parteien zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierung erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen in Folge wider Erwarten des gesetzlichen Vertreters nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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 2023 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 2023 angewendet wurden.

## 2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

### A. IM GESCHÄFTSJAHR ERSTMALS ANZUWENDEnde STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen an IAS 1	Klassifikation von Verbindlichkeiten als kurzfristig oder langfristig sowie kurzfristige Verbindlichkeiten mit Kreditbedingungen	01.01.2024
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Vereinbarungen zu Lieferantenfinanzierungsvereinbarungen	01.01.2024
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten in einem Sale-and-Leaseback-Vertrag	01.01.2024

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 2024 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
<b>Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>		
Fehlanzeige		
<b>Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>		
Änderungen an IAS 21	Auswirkungen von Änderungen der Wechselkurse: Mangel der Umtauschbarkeit	01.01.2025
Änderungen an IFRS 9 und IFRS 7	Änderungen der Klassifikation und Bewertung von Finanzinstrumenten	01.01.2025
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 aber keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

### 2.3 WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Im ersten Halbjahr 2024 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 Schulden tilgungsfähigkeit, 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. €	30.06.2024	31.12.2023
Eigenkapital	197.647	212.842
Bilanzsumme	1.374.676	1.384.797
Eigenkapitalquote (in %)	14,4	15,4

### 3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

**FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE**

	30.06.2024					Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>						
Eigenkapitalinvestments	2.617	0	0	0	2.617	3
<b>Summe</b>	<b>2.617</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.617</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.242	0	1.242	
Übrige Forderungen	0	0	9.742	0	9.742	2
Vertragsvermögenswerte	0	0	1.245	0	1.245	
Darlehen	0	0	127.454	0	127.454	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	221	0	221	
Liquide Mittel	0	0	3.078	0	3.078	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>142.982</b>	<b>0</b>	<b>142.982</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.617</b>	<b>0</b>	<b>142.982</b>	<b>0</b>	<b>145.599</b>	

**FINANZIELLE SCHULDEN**

	30.06.2024			Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	0	0	0	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	396.387	401.122	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	133.077	133.077	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	213.936	201.789	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	71.337	64.908	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	208.672	211.265	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	110.785	110.785	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	15.644	15.644	
Leasingverbindlichkeiten	0	115	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	537	573	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>1.150.490</b>	<b>1.139.163</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>0</b>	<b>1.150.490*</b>	<b>1.139.163</b>	

\* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.150.411 Tsd. €.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzernanhang

### FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2023			Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €	Fair Value in Tsd. €		
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC		
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>				
Eigenkapitalinvestments	2.617	0	2.617	3
<b>Summe</b>	<b>2.617</b>	<b>0</b>	<b>2.617</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>				
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	989	989	
Übrige Forderungen	0	9.707	9.707	2
Vertragsvermögenswerte	0	914	914	
Darlehen	0	124.886	124.886	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	221	221	
Liquide Mittel	0	8.121	8.121	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>144.836</b>	<b>144.836</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.617</b>	<b>144.836</b>	<b>147.454</b>	

### FINANZIELLE SCHULDEN

	31.12.2023			Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €	Fair Value in Tsd. €		
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	236	0	236	3
<b>Summe</b>	<b>236</b>	<b>0</b>	<b>236</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	381.436	379.064	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	121.697	121.697	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	202.495	201.350	1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	72.811	66.235	2
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	219.261	220.190	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	108.205	108.205	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	15.983	15.983	
Leasingverbindlichkeiten	0	170	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	573	573	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>1.122.630</b>	<b>1.113.297</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>236</b>	<b>1.122.630*</b>	<b>1.113.532</b>	

\* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.122.630 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 vorliegenden nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments wird das Bewertungsverfahren herangezogen, welches im jeweiligen Fall als angemessen und umsetzbar erachtet wird. Hierzu zählen Informationen aus kürzlich durchgeführten Finanzierungsrunden oder Multiplikatorverfahren. Nur wenn nicht genügend neuere Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorliegen, werden

die Anschaffungskosten als die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesehen. Ferner sind dem Konzern keine Hinweise zur Kenntnis gelangt, die auf einen geringeren beizulegenden Zeitwert als die (fortgeführten) Anschaffungskosten hindeuten.

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

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

in Tsd. €	Eigenkapitalinvestments FVtPL
<b>Stand zum 01. Januar 2023</b>	<b>2.582</b>
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0
Zugänge	35
Abgänge Konsolidierungskreis	0
<b>Stand zum 31. Dezember 2023</b>	<b>2.617</b>
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0
Zugänge	0
Abgänge	0
Umgliederung	0
<b>Stand zum 30. Juni 2024</b>	<b>2.617</b>

## 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 Renditeimmobilien 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 2024 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.
  - Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf 3.859 Tsd. € (Vj. 3.981 Tsd. €) und betrifft u.a. Prozesskosten für laufende Rechtsstreitigkeiten. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes Rechnung. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.8.
  - Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden.
  - 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 nunmehr objektive Indikatoren für zu erwartende Wertminderung (Expected-Credit-Loss-Modell, Stufe 3) vor. Entsprechend wurden Wertminderungen der unten den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit einem Buchwert zum 30. Juni 2024 von insgesamt 122.735 Tsd. € auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverlust (Expected-Credit-Loss-Modell) in Höhe von 110.279 Tsd. € durchgeführt. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.4 und 6.14.
  - 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 Hauptentscheidungsträger anknüpft und die Informationen wiedergibt, die den Hauptentscheidungsträgern regelmäßig im Hinblick auf Entscheidungen über die Allokation von Ressourcen zu den Segmenten und zur Bewertung der Ertragskraft vorgelegt werden. Die Ertragskraft wird auf Basis des „EBIT adjusted“ bewertet und gesteuert. Unter „EBIT adjusted“ versteht der Konzern das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen.

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

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

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragsreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr hauptsächlich aus den Mieterträgen der fertiggestellten Renditeimmobilien.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.

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

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 11,5% aus dem Segment „Bestandsimmobilien“, zu 7,3% aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und zu 81,2% aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Die Umsätze des Segments „Wohnimmobilienentwicklung“ entfallen auf Zwischenvermietungen von Entwicklungsprojekten sowie dem Verkauf einer Wohnimmobilienentwicklung aus Hamburg. 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.

	30.06.2024				
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	4.973	3.188	35.183	0	43.344
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	1.364	0	1	-1.365	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>6.337</b>	<b>3.188</b>	<b>35.184</b>	<b>-1.365</b>	<b>43.344</b>
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-6.751	6.565	15.802	-1.122	14.494
Finanzergebnis	1.367	-9.094	-21.279	0	-29.006
Ergebnis vor Ertragsteuern	-5.385	-2.528	-5.477	-1.122	-14.512

	30.06.2023				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	3.462	1.040	369	0	4.871
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	6	0	2	-8	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>3.468</b>	<b>1.040</b>	<b>371</b>	<b>-8</b>	<b>4.871</b>
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-7.221	8.973	25.346	-3.456	23.642
Finanzergebnis	3.552	-8.045	-30.005	110	-34.388
Ergebnis vor Ertragsteuern	-3.669	927	-4.658	-3.346	-10.746

	30.06.2024				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	581.140	335.796	746.636	-288.896	1.374.676
Segmentschulden	408.336	342.369	703.655	-277.331	1.177.029

	31.12.2023				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	592.415	309.741	720.910	-238.269	1.384.797
Segmentschulden	413.714	313.615	672.113	-227.488	1.171.954

## 6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

### 6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die auf Grundlage des Nutzungswertes der Gruppen von zGES im vorangegangenen Geschäftsjahr durchgeführte Werthaltigkeitsprüfung zeigte auf, dass für die Gruppe von zGES des Geschäftsbereichs „Wohnimmobilienentwicklung“ vollständiger Wertminderungsbedarf besteht.

Infolgedessen wurden im Vorjahr die Buchwerte der Gruppe von zGES „Wohnimmobilienentwicklung“ von 9.789 Tsd. € vollständig abgeschrieben. Im ersten Halbjahr 2024 ergaben sich keine wesentlichen Zugänge im Bereich der immateriellen Vermögenswerte.

### 6.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar:

in Tsd. €	
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	<b>238.527</b>
Nachträgliche Herstellungskosten	11.766
Marktwertveränderungen	-2.508
Umgliederung	-6.800
<b>Stand zum 30.06.2024</b>	<b>240.985</b>

Die Bestandsimmobilie in Duisburg mit einem Buchwert in Höhe von 6,8 Mio. € wurde durch das Signing eines Kaufvertrages im ersten Quartal 2024 in einen verkaufsbereiten Zustand versetzt und in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgliedert. Die Bewertung der Immobilie erfolgte wie im Vorjahr entsprechend auf Inputfaktoren der Stufe 2.

Um die Effekte auf die Erträge und Aufwendungen aus der operativen Geschäftstätigkeit aus der 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. €	30.06.2024	30.06.2023
Mieterlöse	3.868	2.966
Erlöse aus Betriebskosten	388	814
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	111	1
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.644	-2.211
<b>Gesamt</b>	<b>2.723</b>	<b>1.570</b>
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	2.723	1.570

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

Die beizulegenden Zeitwerte der verbleibenden Immobilien bemessen sich auf Basis von zum Stichtag 31. Dezember 2023 vorliegenden Wertgutachten. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte damit grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3, d.h. auf nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

### 6.3 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. Als Teil der Herstellungskosten wurden im ersten Halbjahr 2024 Bauzeitinsen in Höhe von 20.600 Tsd. € aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2024 insgesamt 935.522 Tsd. €. Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (419.720 Tsd. €), der Revaler Straße 32 PE GmbH (126.702 Tsd. €), sowie der Storkower Straße 142–146 PE GmbH (124.247 Tsd. €).

Bei den Projektentwicklungen Storkower Straße 140 GmbH, Revaler Straße 32 GmbH und SoHo Mannheim schreiten die Hochbauaktivitäten weiter voran. Die Projektentwicklung Storkower Str. 142–146 GmbH wurde im vierten Quartal 2023 abgeschlossen.

Die Projektentwicklung SoHo Mannheim hat mit Kaufverträgen vom 22. Mai 2024 zwei Baufelder (Baufeld 1 und Bau-feld 10) zu einem Kaufpreis von insgesamt 134,3 Mio. € veräußert. Die Wirksamkeit des Kaufvertrages für das Bau-feld 1 hängt noch von der Genehmigung einer Vertragspartei ab. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel des Bau-feldes 10 ist nach der Erfüllung aller Fälligkeitsvoraussetzungen und der finalen Abnahme durch die Käuferin durch Zahlung der letzten Kauf-preisrate voraussichtlich in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorgesehen. Bislang wurden nach dem Bilanzstichtag Kauf-preiszahlungen von 37,1 Mio. € geleistet.

Für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße hat die Stadt Ende 2022 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Mit Grund-stückskaufvertrag vom 19. Februar 2024 hat die Stadt Ham-burg die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße erwor-ben. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel erfolgte am 28. März 2024.

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgen-den Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Projektentwicklung Borussia Köln Deutz	419.720	406.231
Revaler Straße 32 PE GmbH	126.702	107.527
Storkower Straße 142–146 PE GmbH	124.247	125.962
Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark	110.357	105.625
Storkower Straße 140 PE GmbH	66.009	56.472
Projektentwicklung Soho Mannheim	43.378	38.665
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	36.952	36.600
Projektentwicklung Chemnitz	6.678	6.495
Projektentwicklung Burg	883	830
Projektentwicklung Soest	395	321
Projektentwicklung Herdorf	124	107
Projektentwicklung Magdeburg	77	71
Projektentwicklung Hamburg Seevestraße	0	35.000
<b>Summe</b>	<b>935.522</b>	<b>919.906</b>

## 6.4 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte</b>		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	101.555	124.886
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	33.617	46.527
Sonstige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.742	9.539
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	8.401	8.258
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.617	2.617
Vertragsvermögenswerte	1.245	914
Kautionsguthaben	220	220
<b>Gesamt</b>	<b>115.379</b>	<b>138.176</b>
davon langfristig	66.041	64.057
davon kurzfristig	49.338	74.119
<b>Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte</b>		
Sonstige Vermögenswerte	63.337	63.388
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	284	293
Mietincentives	2.056	1.431
Umsatzsteuerguthaben	2.227	3.797
<b>Gesamt</b>	<b>67.904</b>	<b>68.909</b>
davon langfristig	2.056	1.431
davon kurzfristig	65.848	67.478

Der Rückgang der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 22.797 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem durch eine im ersten Halbjahr 2024 erfolgten Aufrechnung mit sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten in Höhe von 23,508 Tsd. € zurückzuführen. Vor allem aufgrund von laufenden Zinserträgen hätte sich ansonsten ein Anstieg 711 Tsd. ergeben.

Wegen der erwarteten Kursverluste (Expected Credit Losses) aufgrund von nicht niedrigen Kreditrisiken wurden weitere Forderungen gegenüber IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, und auch gegenüber der YN Beteiligungen AG, zur Risikovorsorge um insgesamt 5,598 Tsd. € wertgemindert. Vergleiche hier auch Kapitel 4 und 6.19.

Die nicht finanziellen Vermögenswerte blieben mit 67,904 Tsd. € verminderten sich leicht um 1,005 Tsd. €, insbesondere aufgrund rückläufiger Umsatzsteuerguthaben.

## 6.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2024 auf 3,078 Tsd. € (31. Dezember 2023: 8,121 Tsd. €).

## 6.6 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt.

in Tsd. €	
<b>Stand zum 31.12.2023</b>	0
Umgliederung	6.800
Abgang	-6.800
<b>Stand zum 30.06.2024</b>	<b>0</b>

Die Bestandsimmobilie in Duisburg mit einem Buchwert in Höhe von 6,8 Mio. € wurde durch das Signing eines Kaufvertrages im ersten Quartal 2024 in einen verkaufsbereiten Zustand versetzt und von den Renditeimmobilien in den Posten „Zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ umgegliedert. Die Bewertung der Immobilie erfolgte wie im Vorjahr entsprechend auf Inputfaktoren der Stufe 2.

Aufgrund der erfolgreichen Veräußerung der Immobilie im ersten Halbjahr 2024 wurde der Abgang in Höhe des Kaufpreises erfasst.

Nachfolgend werden die Erträge und Aufwendungen der „zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte“ dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2024	30.06.2023
Mieterlöse	0	0
Erlöse aus Betriebskosten	0	230
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	0	-251
<b>Gesamt</b>	<b>0</b>	<b>-21</b>

In der Vorjahresperiode wird aufgrund von noch einer angefallenen Betriebskostenabrechnungen ein negatives Ergebnis ausgewiesen.

## 6.7 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2024 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. €	30.06.2024	31.12.2023
<b>Kurzfristige Rückstellungen</b>		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	3.859	3.881
<b>Gesamt</b>	<b>3.859</b>	<b>3.881</b>

Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen in Höhe von 3.859 Tsd. € resultieren vollständig aus Zuführungen für Prozesskosten für laufende Rechtsstreitigkeiten (359 Tsd. €) sowie die Inanspruchnahme einer Bürgschaft aus einer Kautionsversicherung (3.500 Tsd. €). Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem nahestehenden Unternehmen snbh wurde ein Erstattungsanspruch in Höhe von 3.500 Tsd. € in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten erfasst.

## 6.9 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	99.990	98.148
Verbindlichkeiten ggü. Nahestehenden Unternehmen/Personen	62.826	0
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	12.249	20.965
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	31	21
<b>Gesamt</b>	<b>175.096</b>	<b>119.135</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	384.138	360.471
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	208.640	219.240
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	185.283	177.157
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	255	53.279
<b>Gesamt</b>	<b>778.316</b>	<b>810.147</b>

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 175.096 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr. Sie sind in Höhe von 42.550 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 778.316 Tsd. € sind in Höhe von 740.207 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 Zinsswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente. Für Informationen, inwieweit GATEWAY Zinsänderungs-, Liquiditäts- sowie Finanzierungsrisiken ausgesetzt ist, verweisen wir auf die Anhangangabe 3.5.

Im Vorjahresszeitraum wurden für wesentliche Finanzierungen des Konzerns Verhandlungen zu Rückführungsmodalitäten und Prolongationen geführt. Die aktuelle Lage stellt sich für den Konzern wie folgt dar:

Bestandsgefährdung:

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 778,3 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 671,2 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungs oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 63,5 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 528,4 Mio. € stehen den Darlehensgebern ausreichende Sicherheiten durch Grundschulden und oder Bürgschaften von nahestehenden Parteien zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierungen erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen wider Erwarten des gesetzlichen Vertreters nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liquiditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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

**PROJEKTENTWICKLUNG BORUSSIA KÖLN:**

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von 266.866 Tsd. € konnten mit Vereinbarung vom 17. Mai 2024 und 28. Mai 2024 zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert werden. Aktuell befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen und Gesprächen zu einer längerfristigen Lösung, welche nach Möglichkeit noch 2024 erzielt werden soll.

Für die Senior-Finanzierung wurden Sicherheiten in Form von Anteilsverpfändungen und mit Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 406.234 Tsd. € sowie eine Garantierklärung der Gateway Real Estate AG gegenüber dem Darlehensgeber auf Zahlung eines Maximalbetrags in Höhe von 8.000 Tsd. € gestellt.

Die Vereinbarung des Senior-Darlehensgebers vom 21. August 2023 sah eine Stundung der zum 28. Juni 2023 fällig gewordenen Zinsen bis zum 15. September 2023 vor. Die Zinszahlung wurde am 14. September 2023 geleistet. Außerdem sah die Vereinbarung eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € auf den 30. November 2023 und weitere 10,0 Mio. € auf den 29. Februar 2024 vor. Am 17. Mai 2024 und am 28. Mai 2024 konnten beide Finanzierungen zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert und gleichzeitig mehrere Voraussetzungen festgelegt werden, unter deren Einhaltung auch eine längerfristige Verlängerung über einem Zeitraum von einem Jahr vorgesehen wäre. GATEWAY ist dabei seinen Verpflichtungen bisher nachgekommen und befindet sich aktuell in Verhandlungen zu einer kurz- bis mittelfristigen Prolongation bzw. Lösung. Die für eine weitere Prolongation über den 28. Juni 2024 hinaus erforderlichen Meilensteine werden aktuell verhandelt. Sollte eine Prolongation nicht realisiert werden, kann es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

**PROJEKTENTWICKLUNG SOHO MANNHEIM:**

Für die verlängerte Anleihe mit einem Buchwert von 50.256 Tsd. € sind bereits in der Vergangenheit Sicherheiten in Form einer Bürgschaft in Höhe von 15.000 Tsd. € durch die Konzernobergesellschaft gestellt worden. Außerdem ist diese zu Gunsten der Kreditgeber mit Grundschulden der der Finanzierung zugrunde liegenden Objekte mit Buchwerten zum 30. Juni 2024 in Höhe von insgesamt 75.497 Tsd. € besichert.

Mit Vereinbarung vom 13. September 2024 wurde ein neuer Zahlungsplan vereinbart, bei welchem 1.000 Tsd. € per September 2024 bezahlt und die restliche Rückführung in drei Tranchen vereinbart wurden. Jeweils weitere 2.000 Tsd. € sind an vorher definierte Verkäufe geknüpft. Die Restvaluta wurde bis Juli 2025 prolongiert.

**PROJEKTENTWICKLUNG DRESDEN BLÜHERPARK:**

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung und auch für die gewerbliche Bestandsimmobilie in Dresden Blüherpark hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 9.380 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 189.165 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen. Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche mit verschiedenen Investoren von einer geordneten Rückführung der Darlehensbeträge aus.

Die Konzernobergesellschaft hat mit Erklärung vom 28. April 2021 eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie gegenüber dem Gläubiger der Ankauffinanzierung für nicht gezahlte Zinsen und einen Cost Overrun in Höhe von 3.500 Tsd. € übernommen, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. Sollte eine Prolongation über den 31. Oktober 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

**BESTANDSIMMOBILIE AUGSBURG:**

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist durch ein Darlehen mit einem aktuellen Nominalbetrag in Höhe von 41.896 Tsd. € bis zum 31. Mai 2024 durch die Konzernobergesellschaft finanziert. Als Sicherheiten dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 99.100 Tsd. €. Zusätzlich wurde als Sicherheit für das Darlehen von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42.400 Tsd. € geleistet. Am 16. Mai 2024 wurde eine Sondertilgung in Höhe von 2.276 Tsd. € und damit eine Reduzierung der Darlehensvaluta auf insgesamt 39.620 Tsd. € vorgenommen. Zurzeit werden Verhandlungen mit einem neuen Finanzierungspartner zur Übernahme der bestehenden Finanzierung und für weitere Projektentwicklungskosten geführt. Der aktuelle Finanzierungsgeber hat sich mit der Vereinbarung vom 17. Juni 2024 bereit erklärt, die bestehende Finanzierung vorbehaltlich weiterer Zahlungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zu verlängern. Insoweit wurden am 26. August 2024 eine Abschlussgebühr in Höhe von 594 Tsd. € und am 29. August 2024 Zinszahlungen in Höhe von 427 Tsd. € geleistet, wodurch sich der Rückzahlungstermin zunächst auf den 31. Dezember 2024 verschoben hat.

Aufgrund der Gespräche ist derzeit davon auszugehen, dass die bestehende Finanzierung so lange prolongiert wird, bis der potenzielle neue Finanzierungspartner das Darlehen ablöst. Bei einer plangemäßen Entwicklung des Konzerns im Prognosezeitraum 2024 ist die Möglichkeit zur Leistung der Sondertilgungen überwiegend wahrscheinlich. Sollte eine Prolongation über den 31. Dezember 2024 hinaus nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

**PROJEKTENTWICKLUNG BERLIN HEINERSDORF:**

Die Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Berlin Heinersdorf hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 30.000 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 36.600 Tsd. €.

Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche von einer Verlängerung der Finanzierung oder einer Umschuldung aus. Sollte eine Prolongation oder eine Stillhaltevereinbarung über den 30. September 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

**ZUSAMMENFASSUNG:**

Es bestehen insgesamt bestandsgefährdende Risiken für die Gateway Real Estate AG und den Konzern aufgrund der Tatsache, dass Finanzierungen oder Erlöse aus Projektveräußerung nicht oder nicht rechtzeitig realisiert werden können. Nichtverlängerungen bei einzelnen Projekten würden jedoch einzeln betrachtet keine Auswirkung auf die Fortführung der Unternehmenstätigkeit haben. Aufgrund der geführten Gespräche und bislang getroffener Vereinbarungen geht der Vorstand gegenwärtig von einer überwiegend wahrscheinlichen Prolongation und einer Neuordnung der Finanzierungsstruktur aus. Entsprechend wurde der Konzernabschluss unter der Annahme der Unternehmensfortführung aufgestellt.

**6.10 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN**

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen betragen insgesamt 168.788 Tsd. € (Vj. 161.113 Tsd. €). Im Wesentlichen stehen diese im Zusammenhang mit den wohnwirtschaftlichen Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere (68.501 Tsd. €) und SoHo Mannheim (27.853 Tsd. €). Außerdem ist der noch offene Kaufpreis für die Anteile an der Konzerngesellschaft Borussia Development GmbH gegenüber dem nahestehenden Unternehmen, Helvetia Capital AG, Zug, Schweiz in Höhe von 52.903 Tsd. € enthalten. Die Kaufpreisverbindlichkeit wurde zum 30. Juni 2024 bis zum 31. Dezember 2025 prolongiert und ist daher im langfristigen Bereich ausgewiesen.

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

—

**SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

in Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Leasingverbindlichkeiten	115	170
Vertragsverbindlichkeiten	888	758
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	0	236
Erhaltene Kautionen	210	210
Übrige	7.703	31.097
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	2.631	15.509
	<b>8.916</b>	<b>32.471</b>
davon langfristig	175	433
davon kurzfristig	8.741	32.038

Aufgrund einer im ersten Halbjahr 2024 erfolgten Aufrechnung mit sonstigen finanziellen Vermögenswerten um 22.797 Tsd. € reduzierten sich die übrigen sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten entsprechend.

Der Posten „Übrige“ beinhaltet zum 30. Juni 2024 den Einbehalt eines Kaufpreises im Zusammenhang mit einem im Jahr 2020 erworbenen Projektgrundstück in Höhe von 1.500 Tsd. €.

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

**SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

in Tsd. €	30.06.2024	31.12.2023
Personalverbindlichkeiten	1.018	875
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	134	85
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	35	37
Übrige	711	717
	<b>1.898</b>	<b>1.714</b>
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	1.898	1.714

Die Erhöhung des Postens: „Personalverbindlichkeiten“ resultiert im Wesentlichen aus der Zuführung von Urlaubsrückstellungen.

**6.11 UMSATZERLÖSE**

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2024 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 43.344 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Renditeimmobilien und Vorratsimmobilien, dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen.

Mit Grundstückskaufvertrag vom 19. Februar 2024 hat die Stadt Hamburg die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße für 35.000 Tsd. € erworben.

Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
<b>Mieterlöse gemäß IFRS 16</b>		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	4.135	3.388
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	260	0
Mieterlöse aus Untervermietung	3	3
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	2.950	1.185
	<b>7.348</b>	<b>4.576</b>
<b>Mieterlöse gemäß IFRS 15</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	35.000	0
Erlöse aus Betriebskosten	885	1.069
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	0	230
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	127	6
Erlöse aus Dienstleistungen	1	-1.027
Übrige	-17	17
	<b>35.996</b>	<b>295</b>
davon zeitraumbezogen	869	289
davon zeitpunktbezogen	35.127	6
<b>Summe</b>	<b>43.344</b>	<b>4.871</b>

in Tsd. €	30.06.2024	30.06.2023
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	0	0
Vertragsverbindlichkeiten	573	539

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 35.996 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 7.348 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen (Geschäftsbesorgungsverträge), den Forward Sales und den Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird.

## 6.12 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 20.600 Tsd. € (30. Juni 2023: 25.956 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten Revaler Straße 32 PE GmbH (15.880 Tsd. €), Borussia Köln (13.490 Tsd. €) und Storkower Straße 140 PE GmbH (9.664 Tsd. €). Mit Grundstückskaufvertrag vom 19. Februar 2024 hat die Stadt Hamburg die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße erworben. Der Besitz-Nutzen-Lasten-Wechsel fand am 28. März 2024 statt, dadurch reduzieren sich die Bestandsveränderungen um -34.945 Tsd. €.

in Tsd. €	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienkauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	12.890	75.152
<b>Gesamt</b>	<b>12.890</b>	<b>75.152</b>

## 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 2024	Q1-Q2 2023
Grundstücke	0	7.719
Baukosten	20.780	27.968
Projektentwicklungskosten	1.693	9.322
Sonstige Baunebenkosten	3.561	3.161
Bewirtschaftungsaufwendungen	2.571	3.397
<b>Gesamt</b>	<b>28.605</b>	<b>51.567</b>

Die in 2024 gesunkenen Baukosten resultieren zum überwiegenden Teil aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE (11.144 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE GmbH (7.321 Tsd. €) sowie So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG (1.678 Tsd. €). Die Grundstückskosten aus dem Jahr 2023 resultieren überwiegend aus dem Kauf des Mannheimer Grundstücks der S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG (7.288 Tsd. €).

## 6.14 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Erträge aus Versicherungsleistungen	125	150
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	26	136
Sonstige periodenfremde Erträge	25	4
Aktivierung von Zinsen	0	4.258
Rückgriffsanspruch Inanspruchnahme Bürgschaft	0	3.500
Übrige	760	500
<b>Gesamt</b>	<b>936</b>	<b>8.548</b>

Die Aktivierungen von Zinsen in der Vorjahresperiode resultieren aus Zinsen zur Finanzierung der als sonstiger nicht finanzieller Vermögenswert bilanzierten Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag.

Die Gesellschaft wurde im Vorjahr aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH von einem fremden Dritten im Rahmen einer übernommenen Bürgschaft in Höhe von 3,5 Mio. € in Anspruch genommen. Für diesen Betrag wurde ergebniswirksam über die sonstigen betrieblichen Aufwendungen eine Rückstellung erfasst. Durch die vertragliche Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH besteht ein entsprechender Rückgriffsanspruch in gleicher Höhe. Der Rückgriffsanspruch wurde ergebniswirksam über die sonstigen betrieblichen Erträge in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten erfasst. Vergleiche hierzu auch Kapitel 6.19.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	5.547	3.529
Rechts- und Beratungskosten	1.227	1.049
Sonstige Steueraufwendungen	322	15
Nicht abziehbare Vorsteuer	296	263
Vertriebskosten	194	102
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	179	199
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	170	292
EdV-Aufwendungen	130	108
Leasingaufwendungen	124	247
Reisekosten	95	119
Aufsichtsratsvergütung	58	65
Nichtleasingkomponente nach IFRS 16 (LN)	55	51
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	32	43
Fortbildungskosten	3	13
Verwaltungskosten	2	5
Inanspruchnahme Bürgschaft	0	3.500
Übrige	708	1.069
<b>Gesamt</b>	<b>9.142</b>	<b>2.940</b>

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

## 6.15 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
Zinserträge	6.065	5.846
Leasing Zinsaufwendungen	-2	-4
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	-17	0
Zinsaufwendungen	-35.053	-40.230
<b>Gesamt</b>	<b>-29.006</b>	<b>-34.388</b>

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 20.600 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.12.

## 6.16 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2024 betrug 683 Tsd. € (H1 2023: 3.138 Tsd. €). Die effektive Steuerquote ist damit negativ und beträgt -4,7%. Ursache hierfür sind hauptsächlich passiv latente Steuereffekte aufgrund von Aktivierungen.

## 6.17 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>-0,08</b>	<b>-0,07</b>

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 2024	Q1-Q2 2023
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-13.905	-14.185
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-13.905	-14.185

in Tsd. Aktien	Q1-Q2 2024	Q1-Q2 2023
	186.764	186.764

## 6.18 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Zum 30. Juni 2024 gibt es keine neuen Sachverhalte zu bestehenden Haftungsverhältnissen. Wir verweisen auf die Erläuterungen zu den Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2023 auf den Seiten 115f. im Geschäftsbericht 2023.

## 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 die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz. Diese ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

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 Gesellschaften sind als nahestehende Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht werden.

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 85% zum 30. Juni 2024 wie folgt zusammen:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ausstehender	Ende der Vertragslaufzeit
				Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Betrag zum 30.06.2024 in Tsd. €	
<b>Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main</b>						
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0,00	70	70	31.12.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	1.783	12,62	279	293	31.12.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	12,62	165	173	31.12.2023
31.12.2023	YN Beteiligungen Holding AG	68	0,00	10	10	31.12.2023
<b>Summe</b>		<b>3.095</b>		<b>524</b>	<b>546</b>	

### 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 73,0 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.

Infolge dessen 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.

Es bestand ferner eine Verbindlichkeit gegenüber der DP AG aus dem ursprünglichen Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3,4 Mio. € an das Finanzamt.

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, wurden diese 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 wurde bisher ebenfalls unter den sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten ausgewiesen.

Für die vorstehend genannten Verbindlichkeiten besteht eine Aufrechnungslage, sodass Sie mit Abtretungserklärung vom 10. April 2024 und Aufrechnungserklärung vom 15. April 2024 jeweils zu 50% gegenüber den Kaufpreisforderungen aus dem Verkauf der Development Partner AG aufgerechnet wurden.

Aufgrund der zum 31. Dezember 2023 fälligen Rückzahlung der Darlehen und 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 53.709 Tsd. € vorsorglich wertgemindert.

Die zum Teil abgetretene Kaufpreisforderung und die aus dem Schuldbeitritt der YN resultierenden Darlehensforderungen setzen sich unter Berücksichtigung der Wertminderung in Höhe von 85% zum 30. Juni 2024 wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 30.06.2024 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	16.284	8,50	5.058	3.455	31.12.2023
13.01.2020	Development Partner GmbH, Düsseldorf	4.024	4,25	705	718	31.12.2023
13.05.2019	Development Partner GmbH, Düsseldorf	480	2,00	79	80	31.12.2023
15.12.2021	Development Partner GmbH, Düsseldorf	5.400	4,25	880	897	31.12.2023
13.09.2021	Development Partner GmbH, Düsseldorf	3.900	4,25	642	655	31.12.2023
01.01.2020	Development Partner GmbH, Düsseldorf	6.577	4,25	1.154	1.157	31.12.2023
01.01.2021	Development Partner GmbH, Düsseldorf	2.804	4,25	475	484	31.12.2023
14.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	4.250	4,25	745	758	31.12.2023
18.09.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	268	4,25	46	46	31.12.2023
28.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	25	4,25	4	4	31.12.2023
27.09.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	588	4,25	117	119	31.12.2023
09.10.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.190	4,25	204	208	31.12.2023
17.05.2019	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	1.990	2,00	329	332	31.12.2023
<b>Summe</b>		<b>47.780</b>		<b>10.438</b>	<b>8.913</b>	

**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, für einen Kaufpreis in Höhe von 70,0 Mio. € erworben.

Die SN Beteiligung Holding AG, Schweiz hat Ihre Restkaufpreisforderung zzgl. Zinsen mit Vereinbarung vom 30. Juni 2024 an die Helvetic Capital AG abgetreten. Die Buchwerte beliefen sich zum 30. Juni 2024 auf 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen 7,1 Mio. € (siehe Abschnitt E).

Der noch offene Kaufpreis wurde noch bis 31. Dezember 2025 prolongiert.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 30.06.2024 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
<b>Helvetic Capital AG, Schweiz</b>						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	56.000	4,25	52.908	53.903	31.12.2025
<b>Summe</b>		<b>56.000</b>		<b>52.908</b>	<b>53.903</b>	

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:

genen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, übernommen:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 30.06.2024 in Tsd. €	Ende der Vertragslaufzeit
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	16.048	10,00	21.692	22.493	31.12.2025
<b>Summe</b>	<b>16.048</b>		<b>21.692</b>	<b>22.493</b>	

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

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.

**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.

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 2024 auf folgende Werte:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
			Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Betrag zum 30.06.2024 in Tsd. €	
Leipzig 416 GmbH	11.807	4,25	12.818	13.071	31.12.2024
Leipzig 416 Management GmbH	8.729	4,25	9.506	9.694	31.12.2024
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	1.023	1.043	31.12.2024
<b>Summe</b>	<b>21.461</b>		<b>23.347</b>	<b>23.808</b>	

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.

#### E. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND HELVETIC CAPITAL AG

##### Gläubigerwechsel Verbindlichkeiten SNBH

Vor allem auch im Bereich Projektfinanzierung gab es im Vorjahr zusätzliche Darlehensbeziehungen mit der SN Betei-

ligungen Holding AG, Schweiz. Für die Darlehen wurden keine Sicherheiten gegeben.

Diese folgenden Verbindlichkeiten, die zum 31. Dezember 2023 gegenüber der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz bestanden, wurden nun mit Wirkung zum 30. Juni 2024 auf das ebenfalls nahestehende Unternehmen Helvetic Capital AG, Zug, Schweiz umgeschuldet und bis zum 31. Dezember 2025 prolongiert:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
				Betrag zum 31.12.2023 in Tsd. €	Betrag zum 30.06.2024 in Tsd. €	
<b>Helvetic Capital AG, Schweiz</b>						
18.02.2021	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	46.800	4,25	52.908	53.903	31.12.2025
28.12.2022	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	5.140	4,25	5.296	5.408	31.12.2025
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	7.947	8.110	31.12.2025
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.036	1.060	31.12.2025
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	1.036	1.056	31.12.2025
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.975	4,25	10.211	10.412	31.12.2025
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	2.067	2.109	31.12.2025
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	4.325	4,25	3.996	4.532	31.12.2025
13.05.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.949	4,25	0	2.949	31.12.2025
13.05.2024	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	9.000	4,25	0	4.681	31.12.2025
<b>Summe</b>		<b>89.847</b>		<b>84.497</b>	<b>94.220</b>	

#### F. SONSTIGE NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

##### Nokera Planning GmbH

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.

Zum 30. Juni 2024 bestehen Verbindlichkeiten in Höhe von 157 Tsd. €.

##### Nokera Construction GmbH

##### Generalübernehmervertrag bezüglich Hochbau Projektentwicklung SoHo Mannheim

GATEWAY entwickelt über ihre Tochterfirma S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG („S8“) ein Immobilienprojekt in Mannheim. Hierzu hat die S8 mit der NOKERA Construction GmbH („NOKERA“) einen Generalübernehmervertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von 14 Wohngebäuden mit einer Geschossfläche (oberirdisch) von ca. 16.000 qm geschlossen. Der Bau der Obergeschosse erfolgt in serieller Holzhybridbauweise. Für die Erbringung sämtlicher vertraglich geschuldeter Leistungen der NOKERA wurde ein Pauschalpreis in Höhe eines mittleren zweistelligen Millioneneurobetrags vereinbart. Im ersten Halbjahr 2024 wurden 16,0 Mio. € abgerechnet, wovon 15,0 Mio. € bezahlt wurden. Gemäß dem Leistungsstand zum 30. Juni 2024 steht die Abrechnung in Höhe von 13,6 Mio. € noch aus.

#### Untermietvertrag Büroräume der Gateway Real Estate AG, Berlin

Die Gateway Real Estate AG vermietet Büroflächen zu einer monatlichen Miete von 833,00 € und einer Laufzeit bis zum 31. Dezember 2024 an die Nokera Construction GmbH.

#### G. 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 2024 lagen für diesen Personenkreis keine weiteren berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor. Wir verweisen in diesem Zusammenhang auf die Angaben des Geschäftsberichtes 2023 auf das Kapitel 7.3 Wesentliche Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen/Personen auf Seite 121.

### 6.20 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

#### Bestandsgefährdung

Zum Bilanzstichtag bestehen kurzfristig fällige Finanzverbindlichkeiten im Konzern in Höhe von 778,3 Mio. €, bei welchen es sich im Wesentlichen um die Finanzierungen der Projekte Borussia Köln, SoHo Mannheim, Dresden Blüherpark, Berlin Heinersdorf, Augsburg und ein für allgemeine Finanzierungszwecke aufgenommenes Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG handelt. Diese waren zum Bilanzstichtag in Höhe von 671,2 Mio. € nicht vollständig durch fest vereinbarte Refinanzierungen oder geplante Verkaufserlöse gedeckt. Im Rahmen von Verhandlungen mit den einzelnen Darlehensgebern konnte der Vorstand teilweise eine Verlängerung der Darlehen in Höhe von 63,5 Mio. € erreichen. Für bislang noch nicht vereinbarte Prolongationen von Finanzierungen in einem Volumen von 528,4 Mio. € stehen den Darlehensgebern ausreichende Sicherheiten durch Grundschulden und oder Bürgschaften von nahestehenden Parteien zur Verfügung, die aus Sicht des gesetzlichen Vertreters eine Verlängerung der Finanzierungen erwarten lassen und in Ausnahmefällen auch eine Verwertung der gestellten Sicherheiten in Kauf genommen wird. Insgesamt ist die Fortführung der Unternehmenstätigkeit des Konzerns davon abhängig, dass durch die Realisierung von Projektverkäufen ausreichende Liquidität für die Finanzierung des Konzerns generiert werden kann und im Rahmen von Darlehensverlängerungen ein ungeplanter Liquiditätsabfluss vermieden werden kann. Sofern ein wesentlicher Teil der bis zum Aufstellungszeitpunkt noch nicht prolongierten Finanzierungen in Folge wider Erwarten des gesetzlichen Vertreters nicht verlängert wird und der Verkauf von insgesamt wesentlichen Projekten nicht plangemäß, d.h. zum geplanten Veräußerungspreis sowie -zeitpunkt realisiert werden kann, wäre der Bestand der an diesen Projekten beteiligten Tochtergesellschaften sowie über die zentrale Liqui-

ditätssteuerung des Konzerns auch die Muttergesellschaft und damit alle anderen in den Konzern einbezogenen Unternehmen gefährdet.

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

#### Verkauf zweier Baufelder der Projektentwicklung SoHo Mannheim und Aufnahme weiterer Projektfinanzierungen

Mit Kaufverträgen vom 22. Mai 2024 wurden zwei Baufelder (Baufeld 1 und Baufeld 10) der Projektentwicklung SoHo Mannheim zu einem Kaufpreis von insgesamt 134,3 Mio. € veräußert. Die Wirksamkeit des Kaufvertrages für das Baufeld 1 hängt noch von der Genehmigung einer Vertragspartei ab. Die Genehmigung wird in Form einer Nachtragsurkunde erfolgen, zu deren Details sich die Parteien in letzten Abstimmungen befinden und deren notarielle Beurkundung in Kürze erwartet wird.

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 in der zweiten Jahreshälfte 2025 vorgesehen. Bislang wurden nach dem Bilanzstichtag Kaufpreiszahlungen von 37,1 Mio. € geleistet. Insgesamt rechnet der Vorstand im Zusammenhang mit diesen Transaktionen mit einem negativen Ergebnis im einstelligen Millionenbereich für das Jahr 2024.

Zur weiteren Finanzierung von laufend anfallenden Baukosten wurden nach dem Bilanzstichtag am 09. August 2024 ein weiteres kurzfristiges Darlehen in Höhe von insgesamt 15,0 Mio. € aufgenommen. Zuvor war bereits ein Darlehen vom 29. Mai 2024 in Höhe von 15,0 Mio. € mit dem Eingang der Kaufpreiszahlungen zurückgeführt worden. Die verbleibenden 15,0 Mio. € sind spätestens bis zum 31. Dezember 2024 fällig. Diese werden durch Erlöse aus dem weiteren Baufortschritt getilgt.

#### Projektfinanzierung Köln Deutz Quartiere und Garantieerklärung Herr Norbert Ketterer

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln mit einem Buchwert von 266.866 Tsd. € konnten mit Vereinbarung vom 17. Mai 2024 und 28. Mai 2024 zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert werden. Aktuell befindet sich die Gesellschaft in Verhandlungen und Gesprächen zu einer längerfristigen Lösung, welche nach Möglichkeit noch 2024 erzielt werden soll.

Für die Senior-Finanzierung wurden Sicherheiten in Form von Anteilsverpfändungen und mit Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert von 406.234 Tsd. € sowie eine Garantieerklärung der Gateway Real Estate AG gegenüber dem Darlehensgeber auf Zahlung eines Maximalbetrags in Höhe von 8.000 Tsd. € gestellt.

Die Vereinbarung des Senior-Darlehensgebers vom 21. August 2023 sah eine Stundung der zum 28. Juni 2023 fällig gewordenen Zinsen bis zum 15. September 2023 vor. Die Zinszahlung wurde am 14. September 2023 geleistet. Außerdem sah die Vereinbarung eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € auf den 30. November 2023 und weitere 10,0 Mio. € auf den 29. Februar 2024 vor. Am 17. Mai 2024 und am 28. Mai 2024 konnten beide Finanzierungen zunächst bis zum 28. Juni 2024 verlängert und gleichzeitig mehrere Voraussetzungen festgelegt werden, unter deren Einhaltung auch eine längerfristige Verlängerung über einem Zeitraum von einem Jahr vorgesehen wäre. GATEWAY ist dabei seinen Verpflichtungen bisher nachgekommen und befindet sich aktuell in Verhandlungen zu einer kurz- bis mittelfristigen Prolongation bzw. Lösung. Die für eine weitere Prolongation über den 28. Juni 2024 hinaus erforderlichen Meilensteine werden aktuell verhandelt. Sollte eine Prolongation nicht realisiert werden, kann es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### **Projektentwicklung Dresden Blüherpark:**

Die Ankauffinanzierung für die Projektentwicklung und auch für die gewerbliche Bestandsimmobilie in Dresden Blüherpark hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 87.000 Tsd. € zuzüglich endfälliger Zinsen in Höhe von 9.780 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 31. Oktober 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 189.165 Tsd. € sowie Anteilsverpfändungen. Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche mit verschiedenen Investoren von einer geordneten Rückführung der Darlehensbeträge aus.

Die Konzernobergesellschaft hat mit Erklärung vom 28. April 2021 eine unwiderrufliche und unbedingte Garantie gegenüber dem Gläubiger der Ankauffinanzierung für nicht gezahlte Zinsen und einen Cost Overrun in Höhe von 3.500 Tsd. € übernommen, was als nicht wahrscheinlich einzustufen ist. Sollte eine Prolongation über den 31. Oktober 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### **Bestandsimmobilie Augsburg**

Die Renditeliegenschaft in Augsburg ist durch ein Darlehen mit einem aktuellen Nominalbetrag in Höhe von 41.896 Tsd. € bis zum 31. Mai 2024 durch die Konzernobergesellschaft finanziert. Als Sicherheiten dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 99.100 Tsd. €. Zusätzlich wurde als Sicherheit für das Darlehen von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42.400 Tsd. € geleistet. Am 16. Mai 2024 wurde eine Sondertilgung in Höhe von 2.276 Tsd. € und damit eine Reduzierung der Darlehensvaluta auf insgesamt 39.620 Tsd. € vorgenommen. Zurzeit werden Verhandlungen mit einem neuen Finanzierungspartner zur Übernahme der bestehenden Finanzierung und für weitere Projektentwicklungskosten geführt. Der aktuelle Finanzierungsgeber hat sich mit der Vereinbarung vom 17. Juni 2024 bereit erklärt, die bestehende Finanzierung vorbehaltlich weiterer Zahlungen im Laufe des Geschäftsjahres 2024 zu verlängern. Insoweit wurden am 26. August 2024 eine Abschlussgebühr in Höhe von 594 Tsd. € und am 29. August 2024 Zinszahlungen in Höhe von 427 Tsd. € geleistet, wodurch sich der Rückzahlungstermin zunächst auf den 31. Dezember 2024 verschoben hat.

Aufgrund der Gespräche ist derzeit davon auszugehen, dass die bestehende Finanzierung so lange prolongiert wird, bis der potenzielle neue Finanzierungspartner das Darlehen ablöst. Bei einer plangemäßen Entwicklung des Konzerns im Prognosezeitraum 2024 ist die Möglichkeit zur Leistung der Sondertilgungen überwiegend wahrscheinlich. Sollte eine Prolongation über den 31. Dezember 2024 hinaus nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### **Projektentwicklung Berlin Heinersdorf:**

Die Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Berlin Heinersdorf hat eine nominale Darlehensvaluta in Höhe von 30.000 Tsd. € mit einer Laufzeit bis zum 30. September 2024. Als Sicherheit dient durch Grundschulden besichertes Immobilienvermögen mit einem Buchwert in Höhe von 36.600 Tsd. €.

Der Vorstand geht vor dem Hintergrund laufender Gespräche von einer Verlängerung der Finanzierung oder einer Umschuldung aus. Sollte eine Prolongation oder eine Stillhaltevereinbarung über den 30. September 2024 nicht realisiert werden, würde es zu einer Verwertung der bei diesem Projekt ausgereichten Sicherheiten kommen und die an dem Projekt beteiligten Tochtergesellschaften wären im Bestand gefährdet. Aus Konzernsicht wäre die Nichtverlängerung der Finanzierung aufgrund der hieraus folgenden Verwertung

der gestellten Sicherheiten für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von untergeordneter Bedeutung und würde nach Einschätzung des gesetzlichen Vertreters aufgrund der hieraus folgenden möglichen Verwertung der gestellten Sicherheiten den Bestand des Konzerns nicht unmittelbar gefährden.

#### **Prolongation Schuldscheindarlehen der Gateway Real Estate AG**

Mit Vereinbarung vom 31. Juli 2024 wurde das Schuldscheindarlehen in Höhe von 30,0 Mio. € nach einer Aufvalutierung von Zinsen in Höhe von 2,4 Mio. € bis zum 02. August 2025 (vorher bis 02. August 2024) verlängert. Ab dem 02. August 2024 bis zum 02. Februar 2025 beträgt der Zinssatz 6,0%. Bis zum Rückzahlungsdatum am 02. August 2025 erhöhen sich die Zinsen auf 10,0%.

#### **Prolongation der bestehenden Finanzierung für die Projektentwicklung SoHo Mannheim**

Mit Vereinbarung vom 13. September 2024 wurde für die Anleihe für die Projektentwicklung SoHo Mannheim mit einem Buchwert von nunmehr 50.256 Tsd. € ein neuer Zahlungsplan vereinbart, bei welchem 1.000 Tsd. € per September 2024 bezahlt und die restliche Rückführung in drei Tranchen vereinbart wurden. Jeweils weitere 2.000 Tsd. € sind an vorher definierte Verkäufe geknüpft. Die Restvaluta wurde bis Juli 2025 prolongiert. Außerdem wurden zusätzliche Sicherheiten in Form von abgetretenen Darlehensansprüchen aus dem Projekt Scale in Berlin von nominal 21,8 Mio. € zzgl. Zinsen in Höhe von insgesamt 26,7 Mio. € sowie Grundschuldbestellungen des Baufeldes Süd der Projektentwicklung SoHo Mannheim gestellt.

## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichere ich, dass gemäß den anzuwendenden Rechnungslegungsgrundsätzen für die Zwischenberichterstattung der Konzernzwischenabschluss ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt und im Konzernzwischenlagebericht der Geschäftsverlauf einschließlich des Geschäftsergebnisses und die Lage des Konzerns so dargestellt sind, dass ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild vermittelt wird sowie die wesentlichen Chancen und Risiken der voraussichtlichen Entwicklung des Konzerns im verbleibenden Geschäftsjahr beschrieben sind.

Frankfurt am Main, den 30. September 2024



Stefan Witjes

## ANGABEN ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

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

# FINANZKALENDER

30. Oktober 2024	Hauptversammlung
29. November 2024	Veröffentlichung Quartalsmitteilung (Stichtag Q3)

# IMPRESSUM

## 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

## Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,  
Frankfurt am Main

## Gestaltung

2dKontor – Apenrade, Dänemark