

# HALBJAHRES- FINANZBERICHT ZUM 30. JUNI 2022



**GATEWAY**  
REAL ESTATE

## ÜBER UNS

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

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

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

# INHALT

—

02 — Vorstandsvorwort

04 — Die GATEWAY-Aktie

## 06 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

06 — Grundlagen des Konzerns & Strategie

06 — Geschäftsverlauf

07 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

11 — Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

13 — Risiken- und Chancenbericht

13 — Prognosebericht

## 14 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

14 — IFRS-Konzernbilanz

16 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung

18 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

19 — IFRS-Konzernerneigenkapitalveränderungsrechnung

## 20 — IFRS-KONZERNANHANG

44 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter

44 — Angaben zur prüferischen Durchsicht

45 — Finanzkalender | Impressum

# VORSTANDSVORWORT

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

In der ersten Jahreshälfte 2022 bestimmten vor allem drei Faktoren die Situation des wirtschaftlichen Lebens: Die seit mehr als zwei Jahren andauernde covid-19-Pandemie, der Krieg in der Ukraine und die stark gestiegene Inflation. Trotz der großen globalen geopolitischen Unsicherheiten mit zum Teil massiven Auswirkungen auf die Rohstoff- und Materialverfügbarkeit und pandemiebedingter Logistikprobleme für die Weltwirtschaft sind wir mit dem Ergebnis des abgelaufenen ersten Halbjahres 2022 zufrieden.

Wir haben im ersten Halbjahr 2022 keine neuen Akquisitionen vorgenommen, sondern an den bestehenden Projektentwicklungen intensiv gearbeitet, um Baurecht oder auch Baugenehmigungen zu erlangen. Bei unserem Projekt in Mannheim wird bereits seit August an der Baugrube gearbeitet. Auf der Verkaufsseite haben wir ein Bestandsgebäude in Leipzig veräußert und den Kaufpreis in Q3 2022 vereinnahmt. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt inklusive der zusätzlichen attraktiven Pipeline über 7 Mrd. € zum 30. Juni 2022.

Unverändert kommt bei sämtlichen unserer Projektentwicklungen dem Thema Nachhaltigkeit eine besondere Beachtung zu. Wir sind unverändert der Überzeugung, dass die Entwicklung unserer Projekte in Holzhybridbauweise der richtige Weg in die Zukunft ist. Die ressourcen- und energieschonende Bauweise ist aus unserem Verständnis von Projektentwicklung nicht mehr wegzudenken.

Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted, das Betriebsergebnis zuzüglich des Ergebnisses aus nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen, erreichte in den ersten sechs Monaten 2022 insgesamt 19,6 Mio. € und das EBIT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug Ende Juni 2022 –4,7 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf –5,2 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von –0,03 € entspricht.

Unser Eigenkapital ist im Konzern auf 405,5 Mio. € angestiegen und der LTV beträgt inklusive der zahlungsäquivalenten Forderungen 67,9 Prozent. Unter Berücksichtigung von stillen Reserven auf unsere Entwicklungsobjekte im Umlaufvermögen würde sich der LTV vorsichtig geschätzt auf mindestens 57,4 Prozent reduzieren.

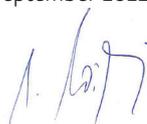
Für das Geschäftsjahr 2022 erwarten wir derzeit unverändert das bereits kommunizierte EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, am 30. August 2022, und somit nach dem Berichtsstichtag, fand die ordentliche Hauptversammlung 2022 der Gateway Real Estate AG statt. Aufgrund der noch immer angespannten pandemiebedingten Rahmenbedingungen erfolgte die Hauptversammlung virtuell ohne physische Präsenz. Das bedauern wir sehr, da wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre nun schon zum dritten Mal nicht persönlich treffen und uns mit Ihnen persönlich austauschen konnten. Es freut uns umso mehr, dass alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen wurden. Wir freuen uns über Ihr Vertrauen sowie auf die nachhaltige und erfolgreiche Zusammenarbeit mit Ihnen.

Frankfurt am Main, den 30. September 2022



Tobias Meibom



Stefan Witjes

# DIE GATEWAY-AKTIE

## ENTWICKLUNG DER AKTIENMÄRKTE

In der ersten Jahreshälfte 2022 belasteten vor allem drei Faktoren die Aktienmärkte weltweit: COVID-19, der Krieg in der Ukraine und die Inflation. Die COVID-19-Pandemie stresste im Berichtszeitraum weiterhin die globalen Lieferketten, vor allem durch die strengen Eindämmungsmaßnahmen in China, und hier insbesondere der zweimonatige Lockdown von Shanghai, im Zuge dessen auch der Hafen bis Juni dieses Jahres geschlossen wurde. Die gestauten Schiffe abzufertigen braucht Zeit und führte zu massiven Lieferverzögerungen. Diese setzten sich später an den Zielhäfen fort und bauten sich erst langsam ab. Die damit einhergehende Knappheit an Rohstoffen, Vorprodukten und Fertigwaren beschleunigten die bereits im Vorjahr zunehmende Inflation weltweit.

Einen zusätzlichen Schub erhielt die Teuerung im Zuge des Angriffs Russlands auf die Ukraine am 24. Februar dieses Jahres. Die Blockade ukrainischen Getreides in den Schwarzmeerhäfen des Landes, die internationalen Sanktionen gegen Russland und die Einschränkungen der Gaslieferungen durch Russland führten zu deutlichen Preissteigerungen in faktisch allen Wirtschaftsbereichen. Die Inflation erreichte im Juni 2022 in den USA 9,1 Prozent, in der Eurozone 8,6 Prozent und in Deutschland 7,6 Prozent.

Die deutlich über der Zielmarke von zwei Prozent liegende Teuerung veranlasste die Notenbanken zu spürbaren Zinserhöhungen. Die US-Notenbank (Fed) hob ihren Leitzins im ersten Halbjahr 2022 in insgesamt drei Schritten von 0,0 bis 0,25 Prozent auf 1,50 bis 1,75 Prozent und in einem weiteren Schritt im Juli 2022 auf 2,25 bis 2,5 Prozent an. Die Europäische Zentralbank (EZB) erhöhte den Hauptrefinanzierungssatz im Juli 2022 von 0,0 Prozent auf 0,5 Prozent und erneut im September 2022 um 0,75 Prozent auf 1,25 Prozent.

Aufgrund dieser Belastungsfaktoren verzeichneten die Aktienmärkte weltweit Kursverluste. Der MSCI World Index ging zwischen 30. Dezember 2021 und 30. Juni 2022 von 3.261 Punkten auf 2.545 Punkte zurück. Im gleichen Zeitraum verlor der S&P 500 Index von 4.782 Punkten auf 3.786 Punkte. Der Deutsche Aktienindex (DAX), der zum Jahresende 2021 noch bei 15.885 Zählern notierte, stand sechs Monate später bei 12.784 Punkten – ein Rückgang um 19,5 Prozent. Auch die Aktien börsennotierter Mittelstandsunternehmen büßten kräftig ein. Der MDAX fiel zwischen dem 30. Dezember 2021 und dem 30. Juni 2022 von 35.123 Zählern auf 25.823 Punkte, während in der gleichen Periode der SDAX von 16.414 Punkten auf 11.881 Zähler nachgab.

Immobilienaktien konnten sich von dieser Entwicklung nicht abkoppeln und europäische Immobilienaktien verzeichneten im ersten Halbjahr 2022 ebenfalls deutliche Verluste. Nach 2.056 Punkten zum Jahresende 2021 stand der FTSE EPRA Nareit Europe Index am 30. Juni 2022 bei 1.452 und damit knapp 30 Prozent tiefer. Noch deutlicher gab der FTSE EPRA Nareit Germany Index nach. Ende Dezember 2021 hatte der Index noch bei 1.367 Punkten gestanden. In den darauffolgenden sechs Monaten verlor der Index relativ stetig rund 500 Zähler auf 834 Punkte. Hier machten sich neben geopolitischen und geldpolitischen Entwicklungen auch die Knappheit an Bauland, Baumaterial und Arbeitskräften sowie die Verteuerung von Energie besonders bemerkbar.

## ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG konnte sich von der allgemeinen Börsenentwicklung und insbesondere dem Abwärtstrend bei deutschen Immobilienaktien ab-

setzen. Zum Jahresbeginn 2022 startete die GATEWAY-Aktie mit einem XETRA-Kurs von 3,88 € und erreichte am 24. April 2022 mit 7,10 € sogar einen XETRA-Höchststand. Zum Ende Juni 2022 betrug der Aktienkurs 5,00 €. Damit stieg die GATEWAY-Aktie im ersten Halbjahr 2022 um knapp 29 Prozent.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY erhöhte sich von annähernd 753 Mio. € zum Jahresende 2021 auf ca. 934 Mio. € per 30. Juni 2022.

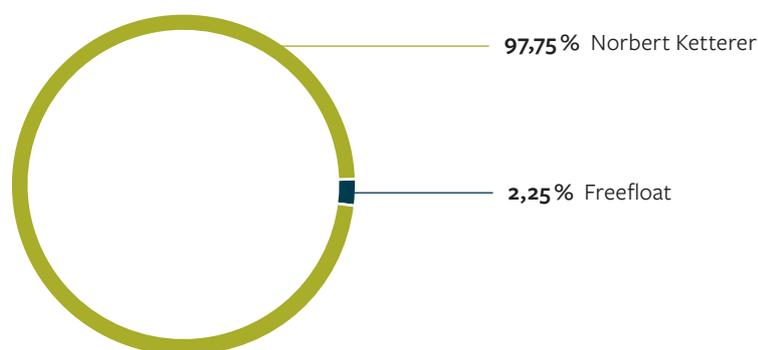
## HAUPTVERSAMMLUNG

Am 30. August 2022, und somit nach dem Berichtsstichtag, fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG statt. Aufgrund der COVID-19-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2022 bereits zum dritten Mal als virtuelle Veranstaltung durchgeführt. Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen.

Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2022 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter:

<https://www.gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2022/>

## AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2022



## STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JJTG7 / A0JJTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTY
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs (03. Januar 2022)	3,88 €
Schlusskurs (30. Juni 2022)	5,00 €
Periodenhöchstkurs (22. April 2022)	7,10 €
Periodentiefstkurs (18. Januar 2022)	3,12 €
Marktkapitalisierung (30. Juni 2022)	933,82 Mio. €

# 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 934 Mio. € (zum 30. Juni 2022) 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 2022) inklusive der gesicherten Pipeline über 7 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im 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“ weiter ausgebaut. Im Geschäftsjahr 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG veräußert mit dem Ziel, ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ bis auf drei Gewerbeprojektentwicklungen in Berlin aufzugeben, um sich im Bereich der Entwicklung zukünftig nur mehr auf das Segment „Wohnimmobilien“ mit der Entwicklung von Wohnimmobilien und Stadtquartieren zu konzentrieren. Aufgrund einer notwendigen nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung verbleiben die drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und werden über den Zeitablauf verkauft.

Im Zusammenhang mit der Kalkulation und dem Controlling aller Projekte führt GATEWAY regelmäßig Sensitivitätsanalysen durch, in denen die Auswirkungen möglicher Baukostensteigerungen untersucht und geeignete Gegenmaßnahmen zur Kompensation geprüft werden. Beim Ankauf werden alle 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 2022 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben werden und gleichzeitig der Übergang von Besitz, Nutzen und Lasten für ein Teilgrundstück des im Vorjahr erworbenen Entwicklungsgrundstücks in Leipzig erfolgen.

Zudem wurde der zum Jahresende 2021 erfolgte Ankauf einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen in der Berichtsperiode refinanziert.

Nach Ende der Berichtsperiode hat Herr Norbert Ketterer am 22. April 2022 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.

### 3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

##### AKTUELLE ENTWICKLUNG

Wenngleich sich die COVID-19-Pandemie abgeschwächt hat, so ist sie doch noch nicht überwunden und führt zu teils beträchtlichen Einschränkungen für die Weltwirtschaft. Am deutlichsten wurde dies im zweiten Quartal 2022 als die Null-COVID-Strategie der chinesischen Regierung zu einem zweimonatigen Lockdown von Shanghai und seinem Hafen führte. Durch den Stillstand eines der weltweit wichtigsten Umschlagplätze geriet der globale Handel ins Stocken – mit Verzögerungen an anderen Häfen und fehlenden Lieferungen von Rohstoffen, Vor- und Fertigprodukten.

Im Zuge der Ausweitung der russischen Invasion in die Ukraine am 24. Februar 2022 intensivierten zahlreiche Industrienationen ihre Sanktionen gegen Russland, das seinerseits durch reduzierte Lieferungen von Energieträgern in diese Länder die Volkswirtschaften belastet. Dadurch verstärkte sich die bestehende Knappheit bei wichtigen Basisprodukten an den Weltmärkten und führte zu einer globalen Teuerung, vor allem bei Energie und Nahrungsmitteln. In zunehmendem Maße werden Volkswirtschaft und Lieferketten hinsichtlich ihrer Resilienz in unterschiedlichen Krisenszenarien auf den Prüfstand gestellt. Dazu tragen auch die wachsenden geopolitischen Spannungen in der Straße von Taiwan und dem Südchinesischen Meer bei.

Durch die sich infolge der abschwächenden COVID-19-Pandemie wieder anziehende Nachfrage bei gleichzeitig verknapptem Angebot vor allem an Energieträgern und Nahrungsmitteln hat die sich bereits in der zweiten Jahreshälfte 2021 anziehende Inflation im ersten Halbjahr 2022 weiter Fahrt aufgenommen und stieg bis Juni 2022 kontinuierlich auf 9,1% an. In der Eurozone erhöhte sich die Inflationsrate auf 8,6% im Juni 2022. Für Deutschland wurde für Juni 2022 ein Anstieg des Harmonisierten Verbraucherpreisindex von 8,2% und damit unter dem Mittel der Eurozone errechnet. Das im Juni 2022 bundesweit eingeführte 9-Euro-Ticket für den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die zeitgleiche Senkung der Energiesteuer und der Mineralölsteuer auf Benzin und Diesel bremste die Teuerung bei Kraftstoffen, sodass die Inflationsrate inklusive dieser Effekte im Juni 2022 bei 7,6% lag.

Im ersten Quartal 2022 hatte sich das BIP in der EU um 0,6% und im Euroraum um 0,5% erhöht. In Deutschland registrierte das Statistische Bundesamt im ersten Quartal noch ein Wachstum des BIP von preis-, saison- und kalenderbereinigt 0,8% gegenüber dem Vorquartal. Im zweiten Quartal 2022 stagnierte das Wirtschaftswachstum. Vor allem höhere private und staatliche Konsumausgaben stützten die Konjunktur. Dagegen dämpften die schwierigen weltwirtschaftlichen

Rahmenbedingungen mit anhaltender COVID-19-Pandemie, gestörten Lieferketten, steigenden Preisen und dem Krieg in der Ukraine den Außenhandel.

Um die wirtschaftlichen Folgen der globalen Belastungsfaktoren für die privaten Haushalte und Unternehmen in Deutschland abzumildern beschlossen Bundesrat und Bundestag mehrere Entlastungspakete. Das erste Entlastungspaket beinhaltete eine Anhebung der Entfernungspauschale, des Grundfreibetrags und des Arbeitnehmerpauschbetrags, einen Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger und Studierende mit BAföG sowie den Wegfall der EEG-Umlage für Stromkunden zum 01. Juli 2022.

Das zweite Entlastungspaket sollte vor allem die steigenden Energiepreise abfedern. Dazu gehörte die Auszahlung einer einmaligen Energiepreispauschale für Erwerbstätige, Selbstständige und Gewerbetreibende, ein Einmalbonus zum Kindergeld ab Juli 2022, die Verdoppelung der bereits im ersten Entlastungspaket beschlossenen Einmalzahlung für Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen, das bundesweit für den Öffentlichen Personennahverkehr geltende 9-Euro-Ticket für die Monate Juni bis August 2022 und die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe für die Monate Juni bis August.

Im September 2022 hatte die Bundesregierung ein drittes Entlastungspaket auf den Weg gebracht, dessen Finanzierung Bund und Länder noch ausgestalten. Zu den Maßnahmen gehören unter anderem eine Strompreisbremse, das Anheben des Kindergeldes und Kinderzuschlages, eine Einmalzahlung für Studierende, eine Wohngelderhöhung, eine einmalige Energiepreispauschale für Rentnerinnen und Rentner, die Verlängerung der Sonderregelungen für das Kurzarbeitergeld, die Einführung indexierten Bürgergeldes, ein bundesweites Nahverkehrsticket sowie Steuerentlastungen für Haushalte und Unternehmen.

Zusammen sollen die drei Entlastungspakete ein Gesamtvolumen von 95 Mrd. € haben.

##### PROGNOSE

Zu Jahresbeginn hatte der Internationale Währungsfonds (IWF) für das Jahr 2022 erwartet, dass sich das globale Wachstum von 5,9% im Jahr 2021 auf 4,4% im Jahr 2022 abschwächt und damit seine Prognose aus dem Herbst 2021 bereits um einen halben Prozentpunkt abgesenkt. Als Hauptgründe wurden in den USA die frühere Rücknahme der akkommodierenden Geldpolitik und anhaltende Versorgungsengpässe sowie in China die pandemiebedingten Störungen im Zusammenhang mit der COVID-19-Nulltoleranzpolitik und langwierige finanzielle Spannungen bei Bauträgern gesehen.

Im zweiten Quartal 2022 kamen laut IWF zu weltweiten Produktionsrückgängen, vor allem aber in China und Russland, mehrere Schocks, die die bereits pandemiegeschwächte Weltwirtschaft weiter belasteten. Weltweit, besonders in den USA und den europäischen Volkswirtschaften, stieg die Infla-

tion unerwartet stark an. Das Wirtschaftswachstum in China verlangsamte sich durch die COVID-19-bedingten Lockdowns stärker als erwartet. Schließlich bremst der Krieg in der Ukraine durch die damit einhergehende Knappheit hauptsächlich bei Energieträgern und Lebensmitteln die Weltwirtschaft und heizt die Inflation weiter an. Der IWF erwartet, dass sich das globale Wachstum voraussichtlich von 6,1% im Jahr 2021 auf 3,2% im Jahr 2022 abschwächen wird. Die Inflationsprognosen für 2022 liegen bei 6,6% in den fortgeschrittenen Volkswirtschaften und bei 9,5% in den Schwellen- und Entwicklungsländern.

Aufgrund der Kriege in der Ukraine wurden die Wachstumserwartungen für die Mehrzahl der Märkte weiter nach unten revidiert. Das Update des World Economic Situation and Prospects (WESP) 2022 der Vereinten Nationen prognostiziert für die Europäische Union (EU) ein Wachstum von rund 2,7% und somit 1,2% weniger, als noch im Januar 2022 erwartet wurde.

Für Deutschland rechnet die Europäische Kommission mit einer Zunahme des realen BIP im Jahr 2022 um rund 1,4%, nachdem es im Jahr 2021 um rund 2,9% gewachsen war. Die Prognosen für das kommende Jahr 2023 erwarten einen Zuwachs um rund 1,3%.

#### SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Ende 2021 lebten laut Statistischem Bundesamt 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Das sind etwa so viele wie Ende 2020 und Ende 2019. Damit stagniert die Zahl der Einwohner, nachdem sie zwischen 2011 und 2019 stetig von 80,3 Mio. auf 83,2 Mio. angestiegen war. Die Ursache für die stagnierende Bevölkerungszahl war 2021 die gestiegene Sterbefallzahl. Sie war deutlich höher als die Zahl der Geborenen. Die Lücke zwischen den Geburten und Sterbefällen schloss allerdings die gestiegene Nettozuwanderung. Im Jahr 2020 war die Nettozuwanderung noch gesunken.

Gemessen an der Einwohnerzahl war Nordrhein-Westfalen mit rund 17,9 Mio. Menschen zum Ende des Jahres 2021 das bevölkerungsreichste Bundesland. Darauf folgten Bayern mit 13,2 Mio. und Baden-Württemberg mit 11,1 Mio. Das kleinste Bundesland im Hinblick auf die Einwohnerzahl war Bremen mit rund 680.000 Einwohnern.

Im Jahr 2021 verzeichnete Brandenburg den bundesweit höchsten Wanderungssaldo. Hier überwogen die Zuzüge die Fortzüge um 16.787. Es folgen Schleswig-Holstein mit 13.362 und Niedersachsen mit 7.234. Auch Mecklenburg-Vorpommern, Sachsen, Rheinland-Pfalz, Sachsen-Anhalt und Bayern verbuchten mehr Zu- als Abwanderungen. Den größten negativen Saldo weist Baden-Württemberg auf, wo die Fortzüge um 12.189 überwogen, gefolgt von Hamburg, Berlin, Hessen, Nordrhein-Westfalen, Bremen, Thüringen und dem Saarland.

Laut Statistischem Bundesamt wuchs die Einwohnerzahl von Berlin zwischen 2020 und 2021 von 3,66 Mio. auf 3,68 Mio. Im gleichen Zeitraum erhöhte sich die Zahl der Einwohner Hamburgs um rund 1.500 auf 1,85 Mio. Ende des Jahres 2021 leb-

ten in der bayerischen Landeshauptstadt nahezu unverändert rund 1,49 Mio. Menschen. In Köln lebten zum Jahresende 2021 rund 1,07 Mio. Menschen, ein leichter Rückgang gegenüber dem Jahr zuvor mit 1,08 Mio. Einwohnern. Auf die vier Millionenstädte folgt Frankfurt am Main mit Stand Jahresende 2021 rund 759.000 Einwohnern, 5.000 weniger als ein Jahr zuvor. Die Einwohnerzahl Stuttgarts verringerte sich binnen Jahresfrist von 630.000 auf 626.000 bis Ende 2021. Auch Düsseldorf verzeichnete einen leichten Bevölkerungsrückgang von 621.000 am Jahresende 2020 auf 619.000 zwölf Monate später.

Neben den A-Städten Deutschlands hat GATEWAY für seine Aktivitäten Fokusstädte definiert, die aus Unternehmenssicht attraktive Perspektiven bieten. Dazu zählen Leipzig, Dresden und Augsburg. Leipzig setzte auch 2021 sein kontinuierliches Bevölkerungswachstum fort. In der größten Stadt Sachsens lebten Ende 2021 602.000 Einwohner – ein Plus von rund 5.000 Menschen. Sachsens Landeshauptstadt Dresden hatte 2021 seine Einwohnerzahl mit 555.000 weitgehend stabil gehalten. Ebenso Augsburg, wo zum Jahresende 2021 296.000 Menschen wohnten.

#### WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND UND GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Deutschland litt als stark exportorientierte Volkswirtschaft in besonderem Maße unter den globalen Belastungsfaktoren in der ersten Jahreshälfte 2022. Der pandemiebedingte Lockdown von Shanghai und seines Hafens im Mai und Juni 2022 setzte die globalen Lieferketten unter Druck. Die Folgen des Angriffs Russlands auf die Ukraine am 24. Februar 2022 und der anschließenden Sanktionen der EU gegen Russland belasteten die deutsche Wirtschaft. Die Einschränkungen der Gaslieferungen durch Russland in die EU und insbesondere nach Deutschland führen zu Einsparmaßnahmen und, wo dies möglich ist, zur Umstellung auf alternative Energieträger. Während das Statistische Bundesamt für das erste Quartal 2022 noch ein BIP-Wachstum von preis-, saison- und kalenderbereinigt 0,8% gegenüber dem Vorquartal auswies, stagnierte die deutsche Volkswirtschaft im zweiten Quartal 2022 vor allem aufgrund des rückläufigen Außenbeitrags.

Maßgeblich die höheren privaten und staatlichen Konsumausgaben stützen die Konjunktur. Nachdem sich die privaten Haushalte während der beiden Corona-Jahre 2020 und 2021 mit Investitionen und Konsumausgaben zurückhielten, stiegen diese im ersten Quartal 2022 wieder an. Gleichzeitig weitete die öffentliche Hand ihre Ausgaben aus. Bis Juni 2022 betrugen die Ausgaben des Bundes rund 227,7 Mrd. €, denen im gleichen Zeitraum Einnahmen von rund 175,6 Mrd. € gegenüberstanden. Damit lag für Ende Juni der Finanzierungssaldo bei etwa –52,1 Mrd. €. Unter Einbeziehung der Kassenmittel in Höhe von 122,1 Mrd. € lag der unterjährige Kapitalmarktsaldo bei rund 70 Mrd. €.

Nachdem die Exporte aus Deutschland seit Jahresbeginn 2022 gestiegen waren und im März einen Wert von 138,1 Mrd. € erreicht hatten, konsolidierten sie sich bis Ende Juni auf ei-

nem Niveau von 136 Mrd. €. Gegenüber dem Vorjahresmonat war das ein Anstieg um rund 14,6%. Dem standen zu diesem Zeitpunkt Einfuhren im Wert von rund 128 Mrd. € gegenüber. Diese waren um 24,9% höher als im Vorjahresmonat. Hatte der Exportüberschuss im Juni 2021 noch 16 Mrd. € betragen, lag er im Juni 2022 bei rund 7,7 Mrd. €.

Um die wirtschaftlichen Folgen der globalen Belastungsfaktoren für die privaten Haushalte und Unternehmen in Deutschland abzumildern, beschlossen Bundesrat und Bundestag mehrere Entlastungspakete. Das erste Entlastungspaket beinhaltete eine Anhebung der Entfernungspauschale, des Grundfreibetrags und des Arbeitnehmerpauschbetrags, einen Heizkostenzuschuss für Wohngeldempfänger und Studierende mit BAföG sowie den Wegfall der EEG-Umlage für Stromkunden zum 01. Juli 2022.

Das zweite Entlastungspaket sollte vor allem die steigenden Energiepreise abfedern. Dazu gehörte die Auszahlung einer einmaligen Energiepreispauschale für Erwerbstätige, Selbstständige und Gewerbetreibende, ein Einmalbonus zum Kindergeld ab Juli 2022, die Verdoppelung der bereits im ersten Entlastungspaket beschlossenen Einmalzahlung für Empfängerinnen und Empfänger von Sozialleistungen, das bundesweit für den Öffentlichen Personennahverkehr geltende 9-Euro-Ticket für die Monate Juni bis August 2022 und die Absenkung der Energiesteuer auf Kraftstoffe für die Monate Juni bis August.

Mit dem dritten Entlastungspaket, das im September 2022 auf den Weg gebracht wurde, sollen vor allem die Auswirkungen steigender Energiepreise und Lebenshaltungskosten abgefedert werden. Dazu zählen direkte Zuwendungen wie höheres Kindergeld, gestiegener Kinderzuschlag, Einmalzahlung für Studierende, Wohngelderhöhung und einmalige Energiepreispauschale für Rentnerinnen und Rentner, aber auch eine Strompreisbremse, die Einführung indexierten Bürgergeldes, ein bundesweites Nahverkehrsticket sowie Steuerentlastungen für Haushalte und Unternehmen und die Verlängerung der Sonderregelungen für das Kurzarbeitergeld.

Zusammen sollen die drei Entlastungspakete ein Gesamtvolumen von 95 Mrd. € haben.

Im Juni 2022 hatte die Inflation in Deutschland 7,6% betragen, demgegenüber die Eurozone zu diesem Zeitpunkt 8,6% ausgewies. Insbesondere das im Juni 2022 bundesweit eingeführte 9-Euro-Ticket für den Öffentlichen Personennahverkehr sowie die zeitgleiche Senkung der Energiesteuer und der Mineralölsteuer auf Benzin und Diesel bremste die Teuerung.

In ihrem Monatsbericht Juni 2022 erwartet die Deutsche Bundesbank für Deutschland im Jahr 2022 einen BIP-Anstieg von etwa 1,9%, für 2023 2,4% und für 2024 1,8%. Für 2022 rechnet die Europäische Kommission in Deutschland mit einer Inflationsrate von 7,9%. Damit läge Deutschland etwas über dem prognostizierten Durchschnitt der Teuerungsrate

für die Eurozone (7,6%), während für die Europäische Union (EU-27) eine Inflationsrate von 8,3% prognostiziert wird.

Auch im ersten Halbjahr 2022 erweist sich der deutsche Arbeitsmarkt als robust. Im Juni 2022 waren laut Statistischem Bundesamt rund 45,38 Mio. Erwerbstätige mit Wohnort in Deutschland registriert. Insgesamt rund 34,43 Mio. Personen waren Stand Mai 2022 sozialversicherungspflichtig beschäftigt. Die Zahl der als arbeitslos gemeldeten Personen übertraf im Juli 2022 mit rund 2,47 Mio. den Vormonat um 107.355, im Vergleich zum Juli 2021 lag die Zahl der Arbeitslosen um rund 120.067 Personen niedriger. Durchschnittlich waren im Jahr 2022 rund 2,38 Mio. Personen arbeitslos gemeldet.

Nach Zahlen der Bundesagentur für Arbeit hat sich die Arbeitslosenquote in den sieben A-Städten parallel zum Bundestrend merklich verringert. Unter den A-Städten verzeichnete München mit -20,7% den größten Rückgang zwischen Juni 2021 und Juni 2022. Es folgen Düsseldorf mit -17% und Stuttgart mit -16,5%, gefolgt von Frankfurt am Main (-14,2%), Berlin (-11,7%), Hamburg (-11,6%) und Köln (-11,2%). Unter den GATEWAY-Fokusstädten folgte Leipzig diesem Trend (-11,1%), während sich die Zahl der Arbeitslosen in Dresden um 0,5% und in Augsburg um 1,3% erhöhte.

#### ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Das Transaktionsvolumen am deutschen Immobilienmarkt lag laut JLL im ersten Halbjahr 2022 mit 36,1 Mrd. € noch um 5% über dem ersten Halbjahr 2021. Allerdings wurden die meisten Transaktionen vor dem Zinsanstieg auf den Weg gebracht. In den Monaten April bis Juni 2022 hatte die Transaktionsdynamik angesichts des unruhigen und unsicheren Marktumfelds deutlich abgenommen. Somit trug das zweite Quartal mit 12,3 Mrd. € nur etwa die Hälfte des Volumens aus dem ersten Quartal zum Halbjahresergebnis bei.

Nach Einschätzung von JLL tariert sich der Investmentmarkt aktuell zwischen den sich verändernden Finanzierungsbedingungen, den jeweils vorherrschenden Preiserwartungen der Verkäufer und dem mit jedem Monat zunehmenden Kapitaldruck im Markt aus. Durch die gestiegenen Zinsen müssen besonders Core-Transaktionen nach Ansicht von JLL neu kalkuliert werden. Das Transaktionsvolumen wird maßgeblich dadurch geprägt, ob Verkäufer an ihren bisherigen Preisvorstellungen festhalten wollen oder aufgrund ihrer Exitstrategie auch festhalten müssen.

#### WOHNIMMOBILIENMARKT

Der Wohnungsmarkt in Deutschland ist laut JLL mittelbar von den globalen Umwälzungen betroffen. Die globalen Lieferketten wurden durch die COVID-19-Pandemie auf den Prüfstand gestellt und Anpassungsprozesse ausgelöst. Das betrifft auch die Rohstoffmärkte und die Zulieferindustrien. Die durch den russischen Krieg gegen die Ukraine zusätzlich angeheizte Inflation hat die Notenbanken zu stärkeren Gegenmaßnahmen veranlasst. Steigende Leitzinsen spiegeln sich auch am Hypothekenmarkt wider. Die steigenden Hypothekenzinsen

haben die starke Renditekompression am Wohnungsmarkt gestoppt. Gleichwohl ist im Markt noch ein hohes Maß an Liquidität und es besteht noch immer ein Nachfrageüberhang. Obwohl die Bieter derzeit auf der Nachfrageseite selektiver agieren, ist der Markt für Wohninvestitionen insgesamt aus Sicht von JLL weiterhin sehr liquide. Bei risikoreicheren Transaktionen lassen die potenziellen Investoren jedoch Vorsicht walten und verhalten sich deutlich abwartender.

Die steigenden Energiekosten werden für die Wohnnebenkosten der Mieter eine Belastung darstellen, die für die Vermieter den Spielraum für Mietanpassungen an die Inflationsentwicklung einengen. Demgegenüber sind die langfristigen Preiserwartungen besonders stark an die Entwicklung der Herstellungskosten gekoppelt. Steigende Energiekosten und der Wegfall von Subventionen werden den Neubau verteuern. Hinzu kommt die bereits hohe Kapazitätsauslastung im Baugewerbe, der Fachkräftemangel und zunehmende altersbedingte Abgänge aus dem Arbeitsmarkt, die zu steigenden Baukosten beitragen. Durch diese Entwicklungen rechnet JLL mit einem weiteren Rückgang der Neubautätigkeit und einer Vergrößerung der Lücke zwischen Fertigstellungen und politischen Neubautiteln.

Die Bundesregierung hat sich das Ziel von jährlich 400.000 neuen Wohnungen in Deutschland gesetzt. Laut Statistischem Bundesamt wurden im Jahr 2021 in Deutschland 293.393 Wohnungen fertiggestellt. Das waren 4,2% oder 12.983 weniger als im Vorjahr. Die Zahl der Baugenehmigungen für Wohnungen stieg im Jahr 2021 mit 380.736 um 3,3% gegenüber dem Vorjahr und war damit weiter deutlich höher als die Zahl der Baufertigstellungen. Dies führte nunmehr zu einem Überhang von genehmigten, aber noch nicht fertiggestellten Wohnungen von insgesamt 846.467 Wohnungen – ein Zuwachs um 67.035 gegenüber dem Jahr 2020.

Der Rückgang der Baufertigstellungen bei gleichzeitiger starker Zunahme des Bauüberhangs deuten laut Statistischem Bundesamt auf angebotsseitige Störungen hin, die Unternehmen und Bauherren daran hindern, ihre Vorhaben zeitnah zu realisieren. Hier dürften Lieferengpässe und Rohstoffknappheit, deutliche Preissteigerungen als Folge einer erhöhten Nachfrage nach Baustoffen wie Holz und Stahl im In- und Ausland sowie die hohe Auslastung beziehungsweise Personalknappheit im Baugewerbe eine maßgebliche Rolle spielen.

DB Research hält ein Zyklusende am deutschen Wohnungsmarkt im Laufe der Dekade, voraussichtlich 2024, für sehr wahrscheinlich. Historisch kam es regelmäßig dann bei einer Systemkrise zu kräftigen Preisrückgängen. Angesichts des rasanten technologischen Wandels, der Klimakrise und der geopolitischen Dynamik kann das gegenwärtig nicht ausgeschlossen werden. DB Research sieht die fundamentale Angebotsknappheit in vielen Städten durch den geringeren Zuzug und den höheren Neubau während der Pandemiejahre als beiseitigt an.

Der deutliche Zinsanstieg und die angekündigten weiteren Zinsschritte der Notenbanken könnten dazu beitragen, dass Investoren Anleihen gegenüber Immobilien präferieren. Damit steigt nach Einschätzung von DB Research das Risiko einer abrupten Neubewertung im Wohnimmobilienmarkt. Dagegen erhöhen energetische Sanierungen die Bewertungen. Allerdings belastet der Wegfall eines Teils der Förderung für energieeffiziente Gebäude die Bewertung der Immobilien. Dadurch könnte das Zyklusende beschleunigt werden.

Die Projektionen von DB Research legen ein Ende der fundamentalen Angebotsknappheit in Bremen, Düsseldorf, Hamburg und Nürnberg nahe, sodass dort die Preise in relativ hohem Maße zinsensensitiv sein dürften. In Berlin, Hannover, Köln, Leipzig und Stuttgart dürften die Engpässe jedoch noch einige Jahre fortbestehen. Der Zyklus in Berlin und Leipzig könnte demnach besonders lange dauern. Zwar ist auch in München Wohnraum weiterhin knapp, doch dürften hier die hohen Bewertungen ein Zyklusende einläuten.

#### BÜROIMMOBILIENMARKT

Der deutsche Büovermietungsmarkt zeigte sich im ersten Halbjahr 2022 von geopolitischen Krisen, Inflation und COVID-19-Pandemie weitgehend unbeeindruckt. Laut JLL erreichte das Vermietungsvolumen rund 1,93 Mio. qm, ein Plus von 45% gegenüber dem gleichen Zeitraum des vergangenen Jahres. In den Monaten April bis Juni wurden 55% des Halbjahresumsatzes generiert. Zugleich sieht JLL, dass die Pandemie und die grundlegende Veränderung der Arbeitswelt im Büro traditionelle Grundsätze der Büovermietung außer Kraft setzen. Führte bisher ein Anstieg des Leerstands zu sinkenden Spitzenmieten, ist nun zu beobachten, wie der Leerstand in der Breite zunimmt, während der Wettbewerb um Topflächen sogar intensiver geworden ist, wodurch die Spitzenmieten weiter zulegen.

In jeder A-Stadt registrierte JLL einen steigenden Flächenumsatz. Der Zuwachs reicht von plus 3% in Berlin bis plus 335% in Stuttgart. Umsatzspitzenreiter ist nun wieder München mit 396.000 qm, gefolgt von Berlin mit 377.000 qm und Hamburg mit 321.000 qm. Die über alle sieben Metropolen von JLL gemittelte Leerstandsquote liegt wie drei Monate zuvor bei 4,7% auf insgesamt 4,5 Mio. qm.

Projektentwickler kämpften im ersten Halbjahr 2022 zunehmend mit Lieferengpässen und einem anhaltend rasanten Anstieg bei den Einkaufspreisen für Baumaterialien. Dennoch haben die Fertigstellungen in den sieben A-Städten im zweiten Quartal 2022 leicht über dem Vorquartal gelegen. Insgesamt wurden 950.000 qm Bürofläche neu gebaut oder saniert, ein Plus gegenüber dem ersten Halbjahr 2021 von 16%.

Aufgrund der fast nicht vorhandenen Inflation waren laut JLL seit vielen Jahren voll indexierte Mietverträge die Regel. Inzwischen versuchen Nutzer, keine inflationsgekoppelten Verträge mehr abzuschließen. Stattdessen werden Staffelmieten mit einer zwei- bis dreiprozentigen Mieterhöhung pro Jahr akzeptiert. Steigende Energiepreise und Lohnkosten erhöhen den

Kostendruck auf die Unternehmen, die auch bei den flächen-spezifischen Kosten inzwischen genauer hinschauen.

Laut JLL ist in fast allen A-Städten Bewegung in die Spitzenmiete gekommen. In Berlin, Düsseldorf, Frankfurt, Hamburg und Köln stiegen die Spitzenmieten im Quartalsvergleich zum Teil deutlich.

#### EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

In den deutschen Einzelhandelsstandorten wurde im ersten Halbjahr 2022 nach Angaben von JLL ein stabiler Flächenumsatz verzeichnet. Bei 472 Mietvertragsabschlüssen summiert sich die vermittelte Fläche auf 218.400 qm. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 ist das ein Anstieg von 3,5% beim Umsatzvolumen und 5% bei den Vertragsabschlüssen. Im zweiten Quartal 2022 wurden 20% mehr Verträge unterzeichnet als im vorangegangenen Quartal.

Auf die A-Städte entfällt mit 83.400 qm fast 40% des Vermietungsvolumens. In Berlin wurden 24.300 qm Einzelhandelsfläche neu vermietet. In Hamburg und Köln waren es 12.500 qm beziehungsweise 12.200 qm. Positiv entwickelten sich auch die Flächenumsätze in Leipzig, wo im ersten Halbjahr 2022 4.400 qm vermittelt wurden, während es im Vorjahreszeitraum 1.100 qm waren.

Allerdings verzeichneten München, Frankfurt am Main und Stuttgart Umsatzrückgänge. In München betrug der Rückgang 6% auf 6.800 qm, in Frankfurt am Main 15% auf 6.700 qm, in Stuttgart immerhin 20% auf 4.400 qm und in Düsseldorf sogar 33% auf 9.000 qm.

Die größte Flächennachfrage kam im ersten Halbjahr 2022 nach Informationen von JLL mit 73.800 qm von der Textilbranche. Das entspricht einem Umsatzanteil von 34%. Davon entfielen drei Viertel des Vermietungsumsatzes auf Young-Fashion-Anbieter und Bekleidungshäuser. Die Gastronomie- und Food-Branche mietet 57.700 qm neu an und kam somit auf einen Umsatzanteil von 26%. Auf den Gesundheits- und Beauty-Sektor entfiel mit 18.900 qm ein Anteil von 9%. Bundesweit stieg die Leerstandsquote um einen Prozentpunkt auf 16%. In den von JLL ausgewerteten wichtigsten neun Standorten stehen insgesamt 308.200 qm verteilt auf 342 Ladeneinheiten leer. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2021 gaben die Spitzenmieten deutschlandweit noch einmal um 1,8% nach. Dabei verzeichneten Städte mit mehr als 500.000 Einwohnern einen Rückgang um 1,7%, während in Städten mit 100.000 bis 250.000 Einwohnern die Spitzenmieten lediglich 0,7% nachgaben. In Städten mit 250.000 bis 500.000 Einwohnern betrug der Rückgang 4,5%.

Gleichwohl die Investorennachfrage nach innerstädtischen Geschäftshäusern verhalten bleibt, erzielen Top-Immobilien in den besten Lagen unverändert hohe Preise. So werden in München in der Spitze Renditen von 2,4% erreicht. Insgesamt verharren die Spitzenrenditen zur Jahresmitte auf einem unveränderten Niveau.

## 4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. Juni 2022 erhöhte sich um 61,6 Mio. € auf insgesamt 1.411,2 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2021 (1.349,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 61,6 Mio. € insbesondere auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 1.068,5 Mio. € betragen. Die langfristigen Vermögenswerte erhöhten sich leicht um 0,1% bzw. 0,7 Mio. € und bewegten sich mit 342,8 Mio. € leicht über dem Vorjahresniveau.

Der Anstieg der kurzfristigen Vermögenswerte resultiert mit 50,2 Mio. € aus der Erhöhung der Vorräte. Neben den laufenden Bestandsveränderungen führte auch eine im zweiten Quartal 2022 erworbene Entwicklungsimmoblie in Leipzig zu deren Anstieg. Außerdem erhöhten sich mit 13,4 Mio. € die kurzfristigen Darlehensforderungen. Die sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte erhöhten sich um 9,3% bzw. 7,2 Mio. € auf insgesamt 77,3 Mio. € gegenüber dem Vorjahreswert (70,1 Mio. €). Gegenläufig wirkte die Verminderung der liquiden Mittel in Höhe von 5,0 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 287,8 Mio. € (31. Dezember 2021: 241,3 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 232,8 Mio. € (31. Dezember 2021: 186,7 Mio. €) entfiel. Der Anstieg um 24,7% resultiert im Wesentlichen aus der Aufnahme eines Schuld-scheindarlehens im ersten Quartal.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. Juni 2022 insgesamt 717,9 Mio. € (31. Dezember 2021: 697,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 141,1 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2021: 162,6 Mio. €). Der Rückgang um 21,5 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus den Tilgungen der Kaufpreisverbindlichkeit des Ankaufs der Projektentwicklungen Borussia Köln Deutz Quartiere und Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark.

Außerdem entfielen 545,1 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2021: 501,0 Mio. €). Diese erhöhten sich im Wesentlichen durch die zugeführten Darlehen zur weiteren Finanzierung der Projektentwicklungen.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2022 auf 405,5 Mio. € (31. Dezember 2021: 410,8 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von -5,2 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 30,4% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 28,7% zum 30. Juni 2022.

## FINANZLAGE

Die im ersten Halbjahr 2022 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2022, maßgeblich verursacht durch Mittelabflüsse im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, die auf den weiteren Aufbau von Vorratsvermögen und die Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen sind. Gegenläufig wirkte sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aus, vor allem aufgrund der Aufnahme von einem Schuldscheindarlehen.

Wie in der Ertragslage beschrieben wurden aufgrund neuer Erkenntnisse auch die Vorjahreszahlen der Kapitalflussrechnung angepasst.

### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-68.017	-35.532
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-177	43.389
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	63.193	-28.774
<b>Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-5.001</b>	<b>-20.917</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	16.457	50.549
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	11.457	29.632

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2022 -68,0 Mio. €. Der Mittelabfluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode deutlich um -32,5 Mio. €, was auf die Ausweitung des Vorratsvermögens um 41,9 Mio. € (H1 2021: 31,5 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen ist. Gleichzeitig wurden noch offene Kaufpreisverbindlichkeiten und sonstige Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 22,5 Mio. € beglichen. Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit der Vorjahresperiode in Höhe von 43,4 Mio. € beinhaltet im Wesentlichen die Einzahlungen der Kaufpreisraten aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel. Im ersten Halbjahr 2022 ergaben sich in diesem Zusammenhang keine Zahlungsströme.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 63,2 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme von Finanzkrediten in Höhe von 90,3 Mio. €. Im Wesentlichen wurde hierbei der Ankauf einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen in der Berichtsperiode refinanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 26,9 Mio. € aus. In der Vorjahresperiode führten insbesondere Rückzahlungen von Darlehen zu einem negativen Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 28,8 Mio. €.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im ersten Halbjahr 2022 insgesamt 5,0 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 11,5 Mio. € zum 30. Juni 2022 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2021 hatten die liquiden Mittel 16,5 Mio. € betragen.

## ERTRAGSLAGE

Aufgrund von neuen Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem im Vorjahr durchgeführten Verkauf des fast vollständigen Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

Bereits zu Beginn des Vorjahres gab GATEWAY bekannt, einen Verkaufsvertrag über den Verkauf der Anteile an der Development Partner AG inkl. deren Tochterunternehmen sowie an den drei Projektentwicklungsgesellschaften in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142-146 PE GmbH) unterzeichnet zu haben. Demzufolge erfüllte im Vorjahr der Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ als wesentlicher, gesonderter Geschäftszweig die Kriterien von IFRS 5 als aufgegebenen Geschäftsbereich. Die Kriterien waren bereits im ersten Quartal des Vorjahres insbesondere durch den im Vorjahr geplanten und vollzogenen Verkauf erfüllt.

Infolgedessen wurden diese Gesellschaften in der Halbjahresfinanzberichterstattung des Vorjahres als aufgegeben klassifiziert. Damit wurde entsprechend der damaligen Kenntnisse das gesamte Segment Gewerbeimmobilienentwicklung sowie die bisher dem Segment Wohnimmobilienentwicklung zugeordnete Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH aufgegeben. Aufgrund einer laut Satzung erforderlichen Zustimmung des Minderheitsgesellschafters der drei Berliner Gesellschaften, welche jedoch nicht erteilt wurde, verbleiben jedoch drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und sollen über den Zeitablauf verkauft werden.

Im vorangehenden Halbjahr wurden diese drei Projektgesellschaften jedoch noch dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet, weil zu diesem Zeitpunkt noch von der Zustimmung der Gesellschafter auszugehen war und aufgrund der Abberufung der Geschäftsführungen ein Kontrollverlust eingetreten war.

Im Folgenden werden daher die Veränderungen zwischen den aktuellen und den angepassten Vorjahreszahlen beschrieben.

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2022 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 5,2 Mio. € (H1 2021: 14,9 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den Vermietungsleistungen. Die Reduktion der Umsatzerlöse um 9,7 Mio. € auf 5,2 Mio. € geht auf die Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften im Rahmen der Aufgabe des Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ in der

Vorperiode zurück. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultierten in der Vorjahresperiode vor allem aus dem Leistungsfortschritt von drei Forward Sales in Höhe von 8,9 Mio. €.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 41,1 Mio. € (H1 2021: 34,6 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 6,7 Mio. € (H1 2021: 29,0 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 53,1 Mio. € (H1 2021: 78,5 Mio. €).

Die Reduktion der sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 22,3 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode geht im Wesentlichen auf die in der Vorjahresperiode im Rahmen der Strategieanpassung durchgeführte Anteilsveräußerung an der Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften und den damit realisierten Ertrag aus Entkonsolidierung zurück. Durch die Berücksichtigung der oben beschriebenen Anpassung aufgrund der nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung reduzierte sich der Ertrag aus Entkonsolidierung im Vorjahr aufgrund der teilweisen Rückabwicklung der bereits vereinnahmten Anteilsveräußerung sowie der angepassten Entkonsolidierungseffekte um insgesamt 14,1 Mio. €.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 25,6 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 3,8 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (22,3 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (0,1 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (3,2 Mio. €). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2022 reduzierte sich um 1,9 Mio. € auf 2,0 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug -2,7 Mio. € und reduzierte sich aufgrund von Kaufpreisanpassungen. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 2,9 Mio. € (H1 2021: 19,6 Mio. €). Im Vorjahr wurde vor allem die Vertragsstrafe in Höhe von 16,0 Mio. € nacherfasst, die aufgrund der nicht erfolgten Gesellschafterzustimmung angefallen ist. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr 2022 ein Betriebsergebnis in Höhe von 19,6 Mio. € (H1 2021: 23,5 Mio. €).

Das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2022 betrug -24,3 Mio. € (H1 2021: -15,3 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 28,0 Mio. € (H1 2021: 18,7 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 3,7 Mio. € (H1 2021: 3,4 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei -4,7 Mio. € (H1 2021: 8,2 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 0,5 Mio. € (H1 2021: 0,5 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2022 in Höhe von -5,2 Mio. € (H1 2021: 32,3 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von -0,03 € (unverwässert, H1 2021: 0,04 €) beziehungsweise -0,03 € (verwässert, H1 2021: 0,04 €). Das EBIT adjusted betrug 19,6 Mio. € (H1 2021: 23,5 Mio. €).

## 5. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie die Chancen, die sich für die Gesellschaft ergeben, wurden im Geschäftsbericht 2021 auf den Seiten 57–62 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.

In diesem Zusammenhang sind im Geschäftsbericht 2021 noch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie berücksichtigt worden. Inzwischen sind keine offiziellen Coronaregulationen mehr in Deutschland vorliegend, da rund 76,3% der Gesamtbevölkerung grundimmunisiert sind und rund 62,0% eine oder zwei Auffrischungsimpfungen erhalten haben (Stand 28. August 2022).

Weitere Rezessionsrisiken resultieren aus der Russland-Ukraine-Krise, welche zu einer Verschlechterung der Wirtschaftsaussichten und steigendem Inflationsdruck geführt hat. Inwiefern diese Krise Auswirkungen auf die wirtschaftliche Lage Deutschlands hat, ist aktuell nicht absehbar. Somit wäre eine aktuelle Bewertung des gesamten Marktes als auch des Immobiliensektors zu unpräzise.

Mit Blick auf die Chancen für den Konzern verweist GATEWAY darauf, dass eine deutliche Abkühlung der Konjunktur bis hin zu rezessiven Tendenzen, wie sie infolge der COVID-19-Pandemie eingetreten sind, im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt bereithält. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen ergeben, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2021 auf der Seite 62.

## 6. PROGNOSEBERICHT

### AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 21. März 2022 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2022 kommuniziert. Demnach erwartet der Vorstand derzeit für das Gesamtjahr 2022 ein EBIT adjusted von 125–140 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–85 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind die zukünftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2022

## IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2022

### AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	16.152	16.118
Sachanlagen		676	753
Renditeimmobilien	6.2	286.466	286.460
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen		11	11
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		163	247
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.4	24.839	24.541
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	2.327	2.375
Latente Ertragsteuerforderungen		12.147	12.201
		<b>342.780</b>	<b>342.706</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	6.3	797.347	747.189
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		764	418
Laufende Ertragsteuerforderungen		1.911	3.813
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.4	138.525	125.151
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	77.261	70.079
Liquide Mittel	6.5	11.457	16.457
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.6	41.200	43.800
		<b>1.068.465</b>	<b>1.006.907</b>
		<b>1.411.245</b>	<b>1.349.613</b>

**PASSIVA**

in Tsd. €	Anhang	30.06.2022	31.12.2021
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.7	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.7	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.7	600.239	605.879
Nicht beherrschende Anteile	6.7	7.666	7.273
		<b>405.538</b>	<b>410.785</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	232.830	186.658
Latente Ertragsteuerschulden		53.823	53.552
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		1.191	1.130
		<b>287.844</b>	<b>241.340</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.8	545.112	501.028
Laufende Ertragsteuerschulden		4.305	5.851
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.9	141.057	162.565
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.9	26.713	26.912
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.9	677	1.132
		<b>717.864</b>	<b>697.488</b>
		<b>1.411.245</b>	<b>1.349.613</b>

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

in Tsd. €	Anhang	01.01.–30.06.2022			01.01.–30.06.2021		
		Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche*	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche*	Gesamt*
Umsatzerlöse	6.10	5.186	0	5.186	4.624	10.253	14.877
Bestandsveränderungen	6.11	41.132	0	41.132	27.781	6.824	34.605
Sonstige betriebliche Erträge	6.13	6.743	0	6.743	665	28.366	29.031
<b>Gesamtleistung</b>		<b>53.061</b>	<b>0</b>	<b>53.061</b>	<b>33.070</b>	<b>45.443</b>	<b>78.513</b>
Materialaufwand	6.12	-25.564	0	-25.564	-16.846	-12.563	-29.409
Personalaufwand		-2.039	0	-2.039	-2.239	-1.677	-3.916
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-2.727	0	-2.727	-1.353	0	-1.353
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-171	0	-171	-656	-34	-690
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.13	-2.940	0	-2.940	-18.942	-679	-19.621
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>19.620</b>	<b>0</b>	<b>19.620</b>	<b>-6.966</b>	<b>30.490</b>	<b>23.524</b>
Zinserträge		3.684	0	3.684	3.242	-105	3.137
Zinsaufwendungen		-27.956	0	-27.956	-14.948	-3.513	-18.461
<b>Finanzergebnis</b>	6.14	<b>-24.271</b>	<b>0</b>	<b>-24.271</b>	<b>-11.706</b>	<b>-3.618</b>	<b>-15.324</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-4.652</b>	<b>0</b>	<b>-4.652</b>	<b>-18.672</b>	<b>26.872</b>	<b>8.200</b>
Ertragsteuern	6.15	-526	0	-526	-385	-94	-479
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-5.178</b>	<b>0</b>	<b>-5.178</b>	<b>-19.057</b>	<b>26.778</b>	<b>7.721</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-5.178</b>	<b>0</b>	<b>-5.178</b>	<b>-19.057</b>	<b>26.778</b>	<b>7.721</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-5.639	0	-5.639	-19.046	26.889	7.843
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		461	0	461	-11	-111	-122
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	6.16	-0,03	0,00	-0,03	-0,10	0,14	0,04
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	6.16	-0,03	0,00	-0,03	-0,10	0,14	0,04

\*Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang Kapitel 2.4).

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. APRIL BIS 30. JUNI 2022

in Tsd. €	Anhang	01.04. – 30.06.2022			01.04. – 30.06.2021		
		Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche*	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche*	Gesamt*
Umsatzerlöse	6.10	2.838	0	2.838	2.296	0	2.296
Bestandsveränderungen	6.11	21.595	0	21.595	19.211	0	19.211
Sonstige betriebliche Erträge	6.13	3.570	0	3.570	543	0	543
<b>Gesamtleistung</b>		<b>28.003</b>	<b>0</b>	<b>28.003</b>	<b>22.050</b>	<b>0</b>	<b>22.050</b>
Materialaufwand	6.12	-14.255	0	-14.255	-12.586	0	-12.586
Personalaufwand		-1.072	0	-1.072	-1.317	0	-1.317
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-2.665	0	-2.665	208	0	208
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-84	0	-84	-95	0	-95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.13	-1.339	0	-1.339	-1.403	0	-1.403
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>8.588</b>	<b>0</b>	<b>8.588</b>	<b>6.857</b>	<b>0</b>	<b>6.857</b>
Zinserträge		1.892	0	1.892	2.389	0	2.389
Zinsaufwendungen		-14.149	0	-14.149	-9.107	0	-9.107
<b>Finanzergebnis</b>	6.14	<b>-12.257</b>	<b>0</b>	<b>-12.257</b>	<b>-6.718</b>	<b>0</b>	<b>-6.718</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-3.669</b>	<b>0</b>	<b>-3.669</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>139</b>
Ertragsteuern	6.15	1.299	0	1.299	32	0	32
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-2.370</b>	<b>0</b>	<b>-2.370</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-2.370</b>	<b>0</b>	<b>-2.370</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-2.662	0	-2.662	174	0	174
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		292	0	292	-3	0	-3
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	6.16	-0,01	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	6.16	-0,01	0,00	-0,01	0,00	0,00	0,00

\*Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang Kapitel 2.4.).

## IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 30.06.2022	01.01.– 30.06.2021*
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
Konzerngesamtergebnis		-5.179	7.720
Anpassungen:			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte		32	49
Abschreibungen auf Sachanlagen		139	641
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.2	127	1.234
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	6.6	2.600	119
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften		0	1.120
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		35	-102
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-6.382	8.536
Steueraufwendungen	6.15	526	479
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		0	-3
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		0	-27.954
Netto-Finanzierungsaufwendungen	6.14	24.272	15.324
Veränderungen bei:			
Vorräte		-41.884	-31.502
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-297	-2.895
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		-9.986	-1.230
Nicht finanzielle Vermögenswerte		-1.103	-9.992
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		-22.540	4.777
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		-455	913
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		0	-12
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-22	5.927
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden		0	4.250
Gezahlte Zinsen		-8.057	-12.115
Erhaltene Ertragsteuern		1.916	117
Gezahlte Ertragsteuern		-1.759	-933
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-68.017</b>	<b>-35.532</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-133	-175
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-67	-144
Erwerb von Sachanlagen		-62	-153
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		85	2.487
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		0	41.493
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)		0	-119
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>-177</b>	<b>43.389</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		90.300	16.238
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-174	-256
Rückzahlungen von Darlehen		-26.933	-44.757
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>63.193</b>	<b>-28.774</b>
<b>Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds</b>			
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	6.5	16.457	50.549
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	6.5	<b>11.457</b>	<b>29.632</b>

\*Die Vorjahreszahlen wurden angepasst (siehe hierzu Anhang Kapitel 2.4).

## IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2022

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 01.01.2021</b>		<b>186.764</b>	<b>-389.131</b>	<b>557.411</b>	<b>355.044</b>	<b>4.776</b>	<b>359.820</b>	
Gewinn/Verlust	6.7	0	0	7.843	7.843	-122	7.721	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/ Anteilsveräußerung		0	0	0	0	-2.236	-2.236	
<b>Stand 30.06.2021</b>		<b>186.764</b>	<b>-389.131</b>	<b>565.253</b>	<b>362.886</b>	<b>2.418</b>	<b>365.304</b>	
<b>Stand 01.01.2022</b>		<b>186.764</b>	<b>-389.131</b>	<b>605.879</b>	<b>403.512</b>	<b>7.273</b>	<b>410.785</b>	
Gewinn/Verlust	6.7	0	0	-5.639	-5.639	461	-5.178	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung		0	0	0	0	-68	-68	
<b>Stand 30.06.2022</b>		<b>186.764</b>	<b>-389.131</b>	<b>600.239</b>	<b>397.872</b>	<b>7.666</b>	<b>405.538</b>	

# IFRS-KONZERNANHANG ZUM 30. JUNI 2022

## 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 933 Mio. € (zum 30. Juni 2022) 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 2022) inklusive der gesicherten Pipeline über 7 Mrd. €.

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

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

Der Vorstand hat den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2022 am 30. September 2022 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 2021 gelesen werden. Dieser Konzernabschluss bildet die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss.

Aufgrund der fast vollständigen Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und dessen Aktivitäten im ersten Halbjahr 2021 wurde die Transaktion als aufgegebener Geschäftsbereich nach IFRS 5 eingestuft und dargestellt. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen im Geschäftsbericht auf Seite 98.

Die Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Nach dem Periodisierungsprinzip sind Aufwendungen und Erträge unabhängig von ihrer Zahlung den jeweiligen Perioden zugeordnet.

Aufgrund von neuen Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem im Vorjahr durchgeführten Verkauf des fast vollständigen Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurden die Vorjahreszahlen angepasst. Hierzu verweisen wir auf die Ausführungen in Kapitel 2.4.

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 und Derivate, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

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

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 2021 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 2021 angewendet wurden.

## 2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

### A. Im Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Standards, Interpretationen und Überarbeitungen

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Änderungen zu IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41	Jährliche Verbesserungen der IFRS – Zyklus 2018–2020	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	01.01.2022
Änderungen zu IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 37	Rückstellungen: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
Änderungen zu IFRS 16	COVID-19-bedingte Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	01.01.2022

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 2022 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standard-änderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
<b>Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>		
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS Leitdokument 2	Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 8	Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungsänderungen	01.01.2023
<b>Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>		
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Angabe von Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen zu IAS 1	Verschiebung des Erstanwendungszeitpunktes	01.01.2023
Änderungen zu IAS 12	Ertragssteuern: Latente Steuern aus Vermögenswerten und Schulden, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023
Änderungen an IFRS 17	Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023

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

### A. Erwerb der Anteile an der Baufeld 23 GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 19. April 2022 wurden 89,9% der Geschäftsanteile an der Gesellschaft Baufeld 23 GmbH für einen Kaufpreis in Höhe von 22.475 € erworben. Die Gesellschaft wird zum 30. Juni 2022 erstmals konsolidiert.

## 2.4 AUFGEBEBENER GESCHÄFTSBEREICH

Aufgrund von neuen Erkenntnissen im Zusammenhang mit dem im Vorjahr durchgeführten Verkauf des fast vollständigen Geschäftsbereichs „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurden die Vorjahreszahlen angepasst.

Bereits zu Beginn des Vorjahres gab GATEWAY bekannt, einen Verkaufsvertrag über den Verkauf der Anteile an der Development Partner AG inkl. deren Tochterunternehmen sowie an den drei Projektentwicklungsgesellschaften in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) unterzeichnet zu haben. Demzufolge erfüllte im Vorjahr der Geschäftsbereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ als wesentlicher, gesonderter Geschäftszweig die Kriterien von IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich. Die Kriterien waren bereits im ersten Quartal des Vorjahres insbesondere durch den zu dieser Zeit geplanten und vollzogenen Verkauf erfüllt.

Infolgedessen wurden diese Gesellschaften in der Halbjahresfinanzberichterstattung des Vorjahres als aufgegeben klassifiziert und auch aufgrund der nicht mehr gegebenen Kontrolle zum Vollzugsstichtag entkonsolidiert. Damit wurde entsprechend der damaligen Kenntnisse das gesamte Segment Gewerbeimmobilienentwicklung sowie die bisher dem Segment Wohnimmobilienentwicklung zugeordnete Projektentwicklung Himmelgeister Straße in Düsseldorf I GmbH aufgegeben. Aufgrund einer laut Satzung erforderlichen Zustimmung des Minderheitsgesellschafters der drei Berliner Gesellschaften, welche jedoch nicht erteilt wurde, verbleiben drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin weiterhin im Besitz von GATEWAY und sollen nach Fertigstellung verkauft werden.

Im vorangehenden Halbjahr wurden diese drei Projektgesellschaften jedoch noch dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet, weil zu diesem Zeitpunkt noch von der Zustimmung der Gesellschafter auszugehen war und aufgrund der Abberufung der Geschäftsführungen ein Kontrollverlust eingetreten war.

Zur besseren Vergleichbarkeit zwischen der Berichts- und der Vorjahresperiode sind in den folgenden Darstellungen die Anpassungen erläutert.

### AKTIVA

in Tsd. €	30.06.2021 berichtet	Anpassung	30.06.2021 angepasst
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	16.144	0	16.144
Sachanlagen	859	0	859
Renditeimmobilien	201.035	0	201.035
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	28	0	28
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	69.054	-63.294	5.759
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	2.492	0	2.492
Latente Ertragsteuerforderungen	7.355	1.168	8.523
	<b>296.967</b>	<b>-62.127</b>	<b>234.840</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	526.261	149.912	676.173
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.693	-26	1.667
Laufende Ertragsteuerforderungen	3.503	0	3.502
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	195.164	-5.016	190.149
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	63.013	344	63.358
Liquide Mittel	28.175	1.457	29.632
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	38.400	0	38.400
	<b>856.209</b>	<b>146.672</b>	<b>1.002.881</b>
	<b>1.153.176</b>	<b>84.546</b>	<b>1.237.722</b>

Der Rückgang der langfristigen und kurzfristigen Vermögenswerte resultiert vor allem aus der Eliminierung der noch bestehenden Darlehensforderungen (inklusive Zinsen) gegenüber den drei Projektgesellschaften infolge der Aufnahme in den Konsolidierungskreis in Höhe von 63,3 Mio. €.

Im kurzfristigen Bereich erhöhen sich die Vorräte deutlich um die laufenden Projektentwicklungen in Höhe von 149,9 Mio. €.

Korrespondierend zu den Vorräten erhöhen sich auch die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen um 90,2 Mio. € und 3 Mio. €.

Die sonstigen finanziellen Verbindlichkeiten erhöhen sich vor allem durch die erfasste Vertragsstrafe in Höhe von 16,0 Mio. € sowie den Ausweis der bereits erhaltenen Kaufpreisforderungen als erhaltene Anzahlungen in Höhe von 4,1 Mio. €.

**PASSIVA**

in Tsd. €	30.06.2021 berichtet	Anpassung	30.06.2021 angepasst
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	186.764	0	186.764
Kapitalrücklage	-389.131	0	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	595.134	-29.881	565.253
Nicht beherrschende Anteile	2.545	-127	2.418
	<b>395.312</b>	<b>-30.008</b>	<b>365.304</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	413.452	0	413.452
Latente Ertragsteuerschulden	35.332	1.078	36.410
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	1.346	-18	1.328
	<b>450.130</b>	<b>1.060</b>	<b>451.190</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	104.699	90.207	194.906
Laufende Ertragsteuerschulden	4.229	152	4.381
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	191.131	3.008	194.138
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	7.180	20.142	27.322
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	495	-14	481
	<b>307.734</b>	<b>113.494</b>	<b>421.228</b>
	<b>1.153.176</b>	<b>84.546</b>	<b>1.237.722</b>

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzernanhang

	01.01.– 30.06.2021 berichtet			01.01.– 30.06.2021 Anpassung			01.01.– 30.06.2021 angepasst		
in Tsd. €	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	4.625	10.252	14.877	-1	1	0	4.624	10.253	14.877
Bestandsveränderungen	16.535	10.597	27.132	11.246	-3.773	7.473	27.781	6.824	34.605
Sonstige betriebliche Erträge	667	42.443	43.110	-2	-14.077	-14.079	665	28.366	29.031
<b>Gesamtleistung</b>	<b>21.827</b>	<b>63.292</b>	<b>85.119</b>	<b>11.243</b>	<b>-17.849</b>	<b>-6.606</b>	<b>33.070</b>	<b>45.443</b>	<b>78.513</b>
Materialaufwand	-8.957	-15.125	-24.082	-7.889	2.562	-5.327	-16.846	-12.563	-29.409
Personalaufwand	-2.239	-1.677	-3.916	0	0	0	-2.239	-1.677	-3.916
Ergebnis aus der Fair-Value- Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	-1.353	0	-1.353	0	0	0	-1.353	0	-1.353
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-656	-34	-690	0	0	0	-656	-34	-690
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-2.870	-719	-3.589	-16.072	40	-16.032	-18.942	-679	-19.621
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.752</b>	<b>45.737</b>	<b>51.489</b>	<b>-12.718</b>	<b>-15.247</b>	<b>-27.965</b>	<b>-6.966</b>	<b>30.490</b>	<b>23.524</b>
Zinserträge	3.440	-87	3.353	-198	-18	-216	3.242	-105	3.137
Zinsaufwendungen	-12.138	-4.755	-16.893	-2.810	1.242	-1.568	-14.948	-3.513	-18.461
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-8.698</b>	<b>-4.842</b>	<b>-13.540</b>	<b>-3.008</b>	<b>1.224</b>	<b>-1.784</b>	<b>-11.706</b>	<b>-3.618</b>	<b>-15.324</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>-2.946</b>	<b>40.895</b>	<b>37.949</b>	<b>-15.726</b>	<b>-14.023</b>	<b>-29.749</b>	<b>-18.672</b>	<b>26.872</b>	<b>8.200</b>
Ertragsteuern	36	-518	-482	-421	424	3	-385	-94	-479
<b>Konzernergebnis</b>	<b>-2.910</b>	<b>40.377</b>	<b>37.467</b>	<b>-16.147</b>	<b>-13.599</b>	<b>-29.746</b>	<b>-19.057</b>	<b>26.778</b>	<b>7.721</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>-2.910</b>	<b>40.377</b>	<b>37.467</b>	<b>-16.147</b>	<b>-13.599</b>	<b>-29.746</b>	<b>-19.057</b>	<b>26.778</b>	<b>7.721</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	-2.772	40.495	37.723	-16.274	-13.606	-29.880	-19.046	26.889	7.843
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	-138	-118	-256	127	7	134	-11	-111	-122
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	-0,02	0,22	0,20	-0,08	-0,08	-0,16	-0,10	0,14	0,04
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	-0,02	0,22	0,20	-0,08	-0,08	-0,16	-0,10	0,14	0,04

Die in der letzten Halbjahresberichtsperiode abgebildete Veräußerung des vollständigen Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ führte zu einem Ergebnis aus Entkonsolidierung in Höhe von 42,2 Mio. €. Hierin enthalten war auch das Entkonsolidierungsergebnis der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin. Durch den Verbleib der Gesellschaften im Konsolidierungskreis und der daraus resultierenden Anpassung reduzierte sich das in den sonstigen Erträgen des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesene Ergebnis aus der Entkonsolidierung um 14,1 Mio. €.

Zusätzlich fielen Vertragsstrafen in Höhe von 16,0 Mio. € an, die im sonstigen betrieblichen Aufwand des fortgeführten Geschäftsbereichs ausgewiesen wurden.

Die laufenden Ergebnisse der nun voll konsolidierten drei Tochtergesellschaften sind außerdem in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten und führen in Summe zu einem Anstieg der Bestandsveränderungen um 7,5 Mio. € und des Materialaufwands um 5,3 Mio. €. Auch das negative Finanzergebnis erhöhte sich infolgedessen um 1,8 Mio. €.

in Tsd. €	01.04.– 30.06.2021 berichtet			01.04.– 30.06.2021 Anpassung			01.04.– 30.06.2021 angepasst		
	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufgegebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	2.296	0	2.296	0	0	0	2.296	0	2.296
Bestandsveränderungen	12.433	0	12.433	6.778	0	6.778	19.211	0	19.211
Sonstige betriebliche Erträge	543	0	543	0	0	0	543	0	543
<b>Gesamtleistung</b>	<b>15.272</b>	<b>0</b>	<b>15.272</b>	<b>6.778</b>	<b>0</b>	<b>6.778</b>	<b>22.050</b>	<b>0</b>	<b>22.050</b>
Materialaufwand	-7.407	0	-7.407	-5.179	0	-5.179	-12.586	0	-12.586
Personalaufwand	-1.317	0	-1.317	0	0	0	-1.317	0	-1.317
Ergebnis aus der Fair-Value- Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte	208	0	208	0	0	0	208	0	208
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	-95	0	-95	0	0	0	-95	0	-95
Sonstige betriebliche Aufwendungen	-1.369	0	-1.369	-34	0	-34	-1.403	0	-1.403
<b>Betriebsergebnis</b>	<b>5.292</b>	<b>0</b>	<b>5.292</b>	<b>1.565</b>	<b>0</b>	<b>1.565</b>	<b>6.857</b>	<b>0</b>	<b>6.857</b>
Zinserträge	2.605	0	2.605	-216	0	-216	2.389	0	2.389
Zinsaufwendungen	-7.766	0	-7.766	-1.341	0	-1.341	-9.107	0	-9.107
<b>Finanzergebnis</b>	<b>-5.161</b>	<b>0</b>	<b>-5.161</b>	<b>-1.557</b>	<b>0</b>	<b>-1.557</b>	<b>-6.718</b>	<b>0</b>	<b>-6.718</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>131</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>139</b>	<b>0</b>	<b>139</b>
Ertragsteuern	32	0	32	0	0	0	32	0	32
<b>Konzernergebnis</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
Sonstiges Ergebnis	0	0	0	0	0	0	0	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>	<b>163</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>8</b>	<b>0</b>	<b>8</b>	<b>171</b>	<b>0</b>	<b>171</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	136	0	136	38	0	38	174	0	174
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend	27	0	27	-30	0	-30	-3	0	-3
Ergebnis je Aktie in € (unverwässert)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
Ergebnis je Aktie in € (verwässert)	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzernanhang

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2021 berichtet	01.01.– 30.06.2021 Anpassung	01.01.– 30.06.2021 angepasst
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
Konzerngesamtergebnis	37.467	-29.747	7.720
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte	49	0	49
Abschreibungen auf Sachanlagen	641	0	641
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	1.234	0	1.234
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	119	0	119
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften	1.120	0	1.120
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	-102	0	-102
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge	-464	9.000	8.536
Steueraufwendungen	482	-3	479
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen	-3	0	-3
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen	-42.107	14.153	-27.954
Netto-Finanzierungsaufwendungen	13.540	1.784	15.324
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	0	0	0
Übriges Finanzergebnis	0	0	0
Veränderungen bei:			
Vorräte	-24.030	-7.472	-31.502
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen	-2.865	-30	-2.895
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	-2.813	1.583	-1.230
Nicht finanzielle Vermögenswerte	-10.093	101	-9.992
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	4.450	327	4.777
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten	1.949	-1.036	913
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer	-12	0	-12
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	-5.204	11.131	5.927
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden	4.250	0	4.250
Gezahlte Zinsen	-8.367	-3.748	-12.115
Erhaltene Ertragsteuern	117	0	117
Gezahlte Ertragsteuern	-933	0	-933
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-31.575</b>	<b>-3.975</b>	<b>-35.532</b>

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2021 berichtet	01.01.– 30.06.2021 Anpassung	01.01.– 30.06.2021 angepasst
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien	-175	0	-175
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten	-144	0	-144
Erwerb von Sachanlagen	-110	-43	-153
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel	2.487	0	2.487
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel	39.868	1.625	41.493
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)	-119	0	-119
Erhaltene Zinsen	0	0	0
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte	0	0	0
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten	0	0	0
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>41.807</b>	<b>1.582</b>	<b>43.389</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten	12.406	3.832	16.238
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten	-256	0	-256
Sonstige Eigenkapitalmaßnahmen	0	0	0
Rückzahlungen von Darlehen	-44.756	0	-44.756
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen	0	0	0
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens	0	0	0
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten	0	0	0
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>-32.606</b>	<b>3.832</b>	<b>-28.774</b>
<b>Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds</b>	<b>-22.374</b>	<b>1.457</b>	<b>-20.917</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	50.549	0	50.549
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	<b>28.175</b>	<b>1.457</b>	<b>29.632</b>

### 3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

#### 3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

#### 3.2 KAPITALMANAGEMENT

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

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt der Konzern den Mindestanforderungen für Aktiengesellschaften.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Halbjahr wie folgt dar:

—

EIGENKAPITALQUOTE		
in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
Eigenkapital	405.538	410.785
Bilanzsumme	1.411.245	1.349.613
Eigenkapitalquote (in %)	28,7	30,4

#### 3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	30.06.2022					
	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>						
Eigenkapitalinvestments	2.582	0	0	0	2.582	3
<b>Summe</b>	<b>2.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	927	0	927	
Übrige Forderungen	0	0	5.611	0	5.611	
Vertragsvermögenswerte	0	0	1.900	0	1.900	
Darlehen	0	0	153.164	0	153.164	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	82	0	82	
Liquide Mittel	0	0	11.457	0	11.457	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>173.141</b>	<b>0</b>	<b>173.141</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.582</b>	<b>0</b>	<b>173.141</b>	<b>0</b>	<b>175.723</b>	

FINANZIELLE SCHULDEN

	30.06.2022			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	742	0	742	3
<b>Summe</b>	<b>742</b>	<b>0</b>	<b>742</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	318.627	313.863	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	29.331	29.331	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	184.474	183.716	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	69.693	61.580	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	185.864	183.314	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	141.057	141.057	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	16.658	16.658	
Leasingverbindlichkeiten	0	450	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	8	8	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>946.161</b>	<b>929.527</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>742</b>	<b>946.161*</b>	<b>930.269</b>	

\* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 945,711 Tsd. €.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>31.12.2021</b>						
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>						
Eigenkapitalinvestments	2.582	0	0	0	2.582	3
Eingebettete Derivate	0	0	0	0	0	
<b>Summe</b>	<b>2.582</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	665	0	665	
Übrige Forderungen	0	0	5.526	0	5.526	2
Vertragsvermögenswerte	0	0	959	0	959	
Darlehen	0	0	140.555	0	140.555	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	67	0	67	
Liquide Mittel	0	0	16.457	0	16.457	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>164.229</b>	<b>0</b>	<b>164.229</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>2.582</b>	<b>0</b>	<b>164.229</b>	<b>0</b>	<b>166.811</b>	

FINANZIELLE SCHULDEN

	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>31.12.2021</b>				
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	742	0	742	3
<b>Summe</b>	<b>742</b>	<b>0</b>	<b>742</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	237.755	245.810	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	98.889	98.889	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	166.976	170.280	1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	72.669	71.341	2
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	185.266	190.620	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	98.741	98.741	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	16.586	16.586	
Leasingverbindlichkeiten	0	616	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	53	53	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>877.551</b>	<b>892.320</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>742</b>	<b>877.551*</b>	<b>893.062</b>	

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

in Tsd. €	Derivative Finanz- instrumente	Eigenkapital- investments FVtPL
<b>Stand zum 01. Januar 2021</b>	<b>2.435</b>	<b>2.637</b>
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0	-5
Zugänge	0	0
Abgänge Konsolidierungskreis	-2.435	-50
<b>Stand zum 31. Dezember 2021</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)		0
Zugänge		0
Abgänge		0
<b>Stand zum 30. Juni 2022</b>	<b>0</b>	<b>2.582</b>

#### 4. SCHÄTZUNGEN, ERMESSENENTSCHEIDUNGEN UND ANNAHMEN BEI DER BILANZIERUNG

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf 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 Renditeeigenschaften haben. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.2.
- 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 2022 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 6.15.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Zum Stichtag sind keine sonstigen Rückstellungen bilanziert (Vj. 0,4 Mio. €). Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes Rechnung.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.10.

## 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.

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

Im vorangehenden Halbjahr wurden diese drei Projektgesellschaften jedoch noch dem aufgegebenen Geschäftsbereich zugeordnet, weil zu diesem Zeitpunkt noch von der Zustimmung der Gesellschafter auszugehen war.

Aufgrund dieser neuen Informationen waren die jeweiligen Gesellschaften auch bereits zur Halbjahresfinanzberichterstattung des Vorjahres unter dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ auszuweisen. Die Darstellung in der Halbjahresfinanzberichterstattung des Vorjahres wurde demnach entsprechend angepasst.

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

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Durch die im Oktober 2020 beschlossene Strategieerweiterung, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold), enthält das Segment „Bestandsimmobilien“ auch Wohnimmobilienprojekte, die langfristig gehalten und bewirtschaftet werden, um nachhaltige Einnahmen zu erzielen. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren im Geschäftsjahr hauptsächlich aus den Mieterträgen der fertiggestellten Renditeimmobilien.
- **Wohnimmobilienentwicklung:** In dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konzentriert sich der Konzern auf Entwicklungsaktivitäten in ausgewählten Metropolregionen in Deutschland, für gewöhnlich Städte mit mindestens 100.000 Einwohnern, wie z.B. Dresden, Berlin, Erfurt, Frankfurt am Main, Leipzig und München. Hier steht der Neubau von mittelgroßen Mehrfamilienhäusern für modernes Wohnen sowie von gemischt genutzten Immobilien und Grundstücken im Fokus.
- **Gewerbeimmobilienentwicklung:** Die Entwicklungsaktivitäten bei Gewerbeimmobilien werden im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zusammengefasst. Das Ziel dieses Segments ist es, attraktive und hochwertige Bürogebäude mit moderner Architektur und flexiblen Nutzungsformaten zu entwickeln. Aufgrund des Verkaufs der Anteile an der Development Partner AG konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment geografisch nur mehr auf den Standort Berlin. Mit dem geplanten Verkauf der als Vorräte klassifizierten Immobilien sollen die Aktivitäten im Bereich „Gewerbeimmobilienentwicklung“ entsprechend der geänderten Geschäftsstrategie schließlich aufgegeben werden.

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

Die wesentlichen Effekte dieser Spalte resultieren aus der Schuldenkonsolidierung und der Aufwands- und Ertragskonsolidierung. Bei der Schuldenkonsolidierung werden im Segmentvermögen im Wesentlichen Forderungen (220.294 Tsd. €) des Segments „Bestandsimmobilien“ gegenüber den Segmenten „Wohnimmobilienentwicklung“ und „Gewerbeimmobilienentwicklung“ konsolidiert. Die Konsolidierung der den Forderungen gegenüberstehenden Verbindlichkeiten (220.294 Tsd. €) ist der wesentliche Effekt bei den Segmentenschulden.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 92,0% aus dem Segment „Bestandsimmobilien“ und zu 8,0% aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Die Umsätze des Segments „Wohnimmobilienentwicklung“ entfallen auf Zwischenvermietungen von Entwicklungsprojekten. 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 Segmentenschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

	30.06.2022				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	4.773	0	413	0	5.186
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	235	0	0	-235	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>5.008</b>	<b>0</b>	<b>413</b>	<b>-235</b>	<b>5.186</b>
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-4.435	4.621	22.721	-3.288	19.619
Finanzergebnis	2.149	-3.629	-22.792	0	-24.727
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.286	993	-72	-3.288	-4.653

	30.06.2021				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	3.699	0	925	0	4.624
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	357	0	0	-357	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.056</b>	<b>0</b>	<b>925</b>	<b>-357</b>	<b>4.624</b>
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-19.804	3.287	11.306	-1.755	-6.966
Finanzergebnis	-92	-2.449	-6.301	-2.864	-11.706
Ergebnis vor Ertragsteuern	-19.896	838	5.005	-4.619	-18.672

Im Geschäftsjahr 2021 wurde die Development Partner AG inkl. ihrer Tochtergesellschaften veräußert und in diesem Zuge zu diesem Stichtag als aufgegebenen Geschäftsbereich behandelt. Da weder IFRS 8 noch IFRS 5 Regelungen bzgl. der Behandlung von aufgegebenen Geschäftsbereichen umfassen, wurden die-

se in der Segmentberichterstattung nicht berücksichtigt. Die in der Konzernspalte in Verbindung mit der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Werte je Positionen entsprechen daher den in der Gesamtergebnisrechnung dargestellten Werten entfallend auf die fortgeführten Geschäftsbereiche.

	30.06.2022				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	718.199	214.990	709.272	-231.216	1.411.245
Segmentschulden	377.225	203.293	645.508	-220.319	1.005.708

	31.12.2021				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	703.083	179.000	683.906	-216.376	1.349.613
Segmentschulden	359.183	177.995	609.561	-207.911	938.828

## 6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

### 6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen.

in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
Goodwill	15.913	15.913
Sonstiges immaterielles Vermögen	172	204
Geleistete Anzahlungen für immaterielle Vermögenswerte – AHK	67	0
<b>Gesamt</b>	<b>16.152</b>	<b>16.118</b>

Der aus dem 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb entstandene Goodwill teilt sich unverändert wie folgt auf:

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

### 6.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar:

in Tsd. €	
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>286.460</b>
Zugänge	133
Marktwertveränderungen	-127
<b>Stand zum 30.06.2022</b>	<b>286.466</b>

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. €	30.06.2022	30.06.2021
Mieterlöse	2.357	1.908
Erlöse aus Betriebskosten	1.495	704
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	9	35
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-2.036	-1.074
<b>Gesamt</b>	<b>1.824</b>	<b>1.573</b>

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

Die beizulegenden Zeitwerte der Immobilien bemessen sich auf Basis von zum Stichtag 31. Dezember 2021 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 Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. Als Teil der Herstellungskosten wurden im ersten Halbjahr 2022 Bauzeitzinsen in Höhe von 18.582 Tsd. € aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2022 insgesamt 797.347 Tsd. €. Mit Ankauf der Gesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH zum 19. April 2022 wurde das Vorratsvermögen um 8.132 Tsd. € erhöht. Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (89.793 Tsd. €), der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (373.606 Tsd. €), der skE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) (54.746 Tsd. €), der Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH (36.245 Tsd. €) sowie der Gateway Hamburg Seevestraße GmbH (35.376 Tsd. €).

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere	373.606	360.836
Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark	89.793	87.072
Storkower Straße 142-146 PE GmbH	84.521	70.965
Revaler Straße 32 PE GmbH	82.745	78.545
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à.r.l.)	54.746	54.730
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	36.245	35.329
Gateway Hamburg Seevestraße GmbH	35.376	35.151
Storkower 140 PE GmbH	24.745	18.874
Baufeld 23 Entwicklungs GmbH	8.352	0
Gateway Achtzehnte GmbH	5.893	5.687
Soho Mannheim	1.325	0
<b>Summe</b>	<b>797.347</b>	<b>747.189</b>

## 6.4 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	153.164	140.555
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	52.398	29.007
Übrige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	5.611	5.504
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	4.819	1.267
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.607	2.607
Vertragsvermögenswerte	1.900	959
Kautionsguthaben	82	67
	<b>163.364</b>	<b>149.692</b>
davon langfristig	24.839	24.541
davon kurzfristig	138.525	125.151
<b>Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Sonstige Vermögenswerte	73.589	67.483
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	0
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	2.617	2.675
Umsatzsteuerguthaben	3.382	2.295
	<b>79.588</b>	<b>72.453</b>
davon langfristig	2.327	2.374
davon kurzfristig	77.261	70.079

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 13.672 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Ausreichung weiterer Darlehen an der die Projektgesellschaft des im Vorjahr erworbenen aber noch nicht übergegangenen wohnwirtschaftlichen Projektes in Leipzig (9.300 Tsd. €) zurückzuführen.

Der Anstieg der sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 7.135 Tsd. € ist im Wesentlichen auf die unter dem Posten Sonstige Vermögenswerte bilanzierte Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum aus einem notariell beurkundeten, aber noch nicht vollständig vollzogenen Grundstückskaufvertrag zurückzuführen.

## 6.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2022 auf 11.457 Tsd. € (31. Dezember 2021: 16.457 Tsd. €).

## 6.6 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt.

in Tsd. €	
<b>Stand zum 31.12.2021</b>	<b>43.800</b>
Zugang	0
Abgang	0
Marktwertveränderung	-2.600
<b>Stand zum 30.06.2022</b>	<b>41.200</b>

Die Bewertung der noch verbleibenden Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, Frankfurt am Main, erfolgte auf Inputfaktoren der Stufe 2. Im Vorjahr erfolgte die Bewertung der Immobilie noch analog dem Vorgehen bei den Renditeimmobilien und basierte auf dem von einem unabhängigen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwert vom 31. Dezember 2021 und damit anhand von Inputfaktoren der Stufe 3.

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

in Tsd. €	30.06.2022	30.06.2021
Mieterlöse	470	443
Erlöse aus Betriebskosten	156	113
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	95	98
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-341	-522
<b>Gesamt</b>	<b>380</b>	<b>133</b>

Die betrieblichen Aufwendungen entfallen überwiegend auf vermietete Immobilien.

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

## 6.7 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2022 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 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	101.174	98.815
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	69.693	69.693
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	61.963	18.150
	<b>232.830</b>	<b>186.658</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	256.664	219.605
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	184.474	169.953
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	84.690	86.451
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	19.284	25.020
<b>Gesamt</b>	<b>545.112</b>	<b>501.028</b>

Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 46.172 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus dem im Rahmen des Ankaufs der Projektentwicklung Hamburg Seevestraße aufgenommenen Schuldscheindarlehen (44.241 Tsd. €) und aus Anpassungen der Fristigkeiten.

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 232.830 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung von Entwicklungsprojekten. Der Erhöhung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultiert hier im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme der Kreditlinien der Hochbaufinanzierungen der Berliner Sparkasse in der Berliner Projektgesellschaft Storkower Str. 142-146 PE GmbH (36.002 Tsd. €) und der Übernahme einer bestehenden Baufinanzierung (7.000 Tsd. €) in der im April des Geschäftsjahres erworbenen Gesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH.

Zahlungsverzögerungen oder Vertragsbrüche bei Finanzverbindlichkeiten waren im Berichtszeitraum nicht zu verzeichnen.

Gegenwärtig bestehen keine Finanzverbindlichkeiten in fremder Währung. Zum Stichtag bestehen auch keine Zinssatzswaps oder andere eigenständige derivative Finanzinstrumente.

## 6.9 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 141.057 Tsd. € (Vj. 162.565 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen die im Zuge des Erwerbs der Projektgesellschaft in Köln übernommenen offenen Grundstückskaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 59,1 Mio. € und die offene Verbindlichkeit des Anteilskaufs von 49,9 Mio. € an der Borussia Development GmbH.

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

### SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
Leasingverbindlichkeiten	450	616
Vertragsverbindlichkeiten	8	53
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	742	74
Erhaltene Kautionen	164	164
Übrige	26.540	26.467
davon ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	10.047	10.045
	<b>27.904</b>	<b>28.042</b>
davon langfristig	1.191	1.130
davon kurzfristig	26.713	26.912

Der Posten Übrige beinhaltet eine Vertragsstrafe und die Rückabwicklung von bereits vereinnahmten Kaufpreisen aus der nicht vollzogenen Veräußerung der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142-146 PE GmbH) in Höhe von insgesamt 20.100 Tsd. € gegenüber den Käufern (zu gleichen Teilen die Imfarr Beteteiligungs GmbH und die vN Beteiligungen Holding AG). Außerdem beinhaltet die Position den Einbehalt eines Kaufpreises im Zusammenhang mit einem im Jahr 2020 erworbenen Projektgrundstück in Höhe von 1.500 Tsd. € sowie eine Verbindlichkeit gegenüber der Development Partner AG, aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragssteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3.417 Tsd. €.

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

### SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2022	31.12.2021
Personalverbindlichkeiten	168	511
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	23	205
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	183	155
Übrige	303	261
	<b>677</b>	<b>1.132</b>
davon kurzfristig	677	1.132

## 6.10 UMSATZERLÖSE

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2022 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 5.186 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Renditeimmobilien und Vorratsimmobilien, dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
<b>Mieterlöse gemäß IFRS 16</b>		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	2.517	1.908
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	470	443
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	313	1.826
Mieterlöse aus Untervermietung	3	2
	<b>3.303</b>	<b>4.179</b>
<b>Umsatzerlöse gemäß IFRS 15</b>		
Erlöse aus Betriebskosten	1.620	865
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	156	113
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	105	133
Erlöse aus Dienstleistungen	1	433
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	0	9.153
	<b>1.883</b>	<b>10.698</b>
davon zeitraumbezogen	1.777	10.565
davon zeitpunktbezogen	105	133
<b>Summe</b>	<b>5.186</b>	<b>14.877</b>

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 1.883 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 3.303 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.

Die Minderung der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die Veräußerung des Gewerbeimmobiliensegments im ersten Quartal des Vorjahres und den damit verbundenen Rückgang der zeitraumbezogenen Umsatzrealisation aus den Forward Sales zurückzuführen.

### 6.11 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 18.582 Tsd. € (30. Juni 2021: 13.178 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten Borussia Köln (12.890 Tsd. €), Borussia Dresden (2.600 Tsd. €) und Storkower Straße 142–146 PE GmbH (13.805 Tsd. €).

in Tsd. €	Q1–Q2 2022	Q1–Q2 2021
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienkauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	41.132	34.605
<b>Gesamt</b>	<b>41.132</b>	<b>34.605</b>

### 6.12 MATERIALAUFWAND

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

in Tsd. €	Q1–Q2 2022	Q1–Q2 2021
Grundstücke	116	5.464
Baukosten	11.522	13.895
Projektentwicklungskosten	6.016	5.938
Sonstige Baunebenkosten	4.703	1.140
Bewirtschaftungsaufwendungen	3.207	2.972
<b>Gesamt</b>	<b>25.564</b>	<b>29.409</b>

Der Kaufpreis der Gateway Achtzehnte GmbH hat im ersten Halbjahr 2021 zu vergleichsweise hohen Anschaffungskosten für Grundstücke geführt. Die in 2022 gestiegenen sonstigen Baunebenkosten resultieren zum überwiegenden Teil aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE (465 Tsd. €), Storkower Straße 140 PE GmbH (2.301 Tsd. €) sowie der Gesellschaft Storkower Straße 142–146 PE GmbH & Co. KG (1.847 Tsd. €).

### 6.13 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1–Q2 2022	Q1–Q2 2021
Aktivierungen von Zinsen	6.025	0
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	357	464
Sonstige periodenfremde Erträge	65	0
Erträge aus Versicherungsleistungen	5	182
Veräußerungsgewinne aus Sachanlagen	0	3
Erträge aus Entkonsolidierung	0	28.161
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	0	140
Übrige	291	82
<b>Gesamt</b>	<b>6.743</b>	<b>29.031</b>

Die Erträge aus Entkonsolidierung resultieren im Vorjahreszeitraum aus dem Abgang der Gesellschaften im Rahmen der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zum 16. März 2021. In diesem Zusammenhang fielen auch Vertragsstrafen in Höhe von 16,0 Mio. € an.

Die Aktivierungen von Zinsen 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.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
Rechts- und Beratungskosten	828	1.034
Nicht abziehbare Vorsteuer	418	252
Vertriebskosten	320	266
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	258	410
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	234	494
Reisekosten	102	93
EDV-Aufwendungen	79	213
Nichtleasingkomponente nach IFRS 16 (LN)	46	73
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	45	207
Sonstige Steueraufwendungen	41	61
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	35	38
Fortbildungskosten	5	4
Verwaltungskosten	3	0
Leasingaufwendungen	2	0
Sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten	0	100
Schadensersatz	0	0
Aufwand aus Entkonsolidierung	0	132
Vertragsstrafe	0	16.000
Aufsichtsratsvergütung	-6	65
Übrige	530	181
<b>Gesamt</b>	<b>2.940</b>	<b>19.621</b>

## 6.14 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
Zinserträge	3.684	3.137
Leasing Zinsaufwendungen	-8	-21
Zinsaufwendungen	-27.947	-18.440
<b>Gesamt</b>	<b>-24.271</b>	<b>-15.324</b>

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 18,582 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.11.

## 6.15 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2022 betrug 526 Tsd. € (H1 2021: 479 Tsd. €). Die effektive Steuerquote beträgt 11,3%.

## 6.16 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>-0,03</b>	<b>0,04</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 2022	Q1-Q2 2021
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-5.639	7.843
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-5.639	7.843

in Tsd. Aktien	Q1-Q2 2022	Q1-Q2 2021
	186.764	186.764

## 6.17 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

### A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Am 07. Mai 2020 hat die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, ihre sämtlichen Aktien an der Gesellschaft an Herrn Norbert Ketterer veräußert. Herr Ketterer hat der Gesellschaft in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 insgesamt 66,24% beträgt, wobei 66,19% auf direkte und 0,05% auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen. Seit dem 07. Mai 2020 ist Herr Norbert Ketterer persönlich beherrschender Mehrheitsaktionär und beherrschendes Unternehmen i.S.d. §312 AktG.

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).

Herr Norbert Ketterer hält nach eigenen Angaben 182.566.192 Aktien der Gateway Real Estate AG. Dies entspricht einem Anteil von rund 97,75% am Grundkapital der Gateway Real Estate AG. Herr Norbert Ketterer ist damit Hauptaktionär im Sinne des §327a Abs. 1 Satz 1 AktG.

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

## 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.

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 Beteiligungen Holding AG, Schweiz, veräußert. Die Kaufpreise in Höhe von 0,8 Mio. € und 1,8 Mio. € wurden gestundet. Der Stundungszins beträgt 9%.

Das Unternehmen 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.

## C. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND YN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate AG sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf, verkauft. Käufer sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, und die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz. 50% des auf die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, entfallenen Kaufpreises für die Geschäftsanteile betrug 47,35 Mio. € und wurde aufgrund eines Vertragsnachtrags vom 16. März 2021 um 0,9 Mio. € auf 48,163 Mio. € erhöht. Am Vollzugsstichtag wurden 19,8 Mio. € des Kaufpreises gezahlt. Die restlichen Kaufpreise in Höhe von 28,4 Mio. € waren bis zum 31. März 2022 gestundet und wurden mit 4,25% verzinst. Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, betragen die Forderungen inklusive Zinsen zum 30. Juni 2021 insgesamt 29,9 Mio. €.

Die nach wie vor bestehenden Darlehensforderungen gegenüber der Development Partner AG, Düsseldorf, belaufen sich zum 30. Juni 2022 auf einen Buchwert i.H.v. 68,9 Mio. €.

Aufgrund der 50%igen Kontrolle durch das nahestehende Unternehmen YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, sind auch diese Darlehen als Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen einzustufen. Die Darlehen setzen sich zum 30. Juni 2022 wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 30.06.2022 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
13.01.2020	Development Partner AG, Düsseldorf	8.048	4,25	8.889	31.12.2023
13.05.2019	Development Partner AG, Düsseldorf	960	2,00	1.025	31.12.2023
15.12.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	10.800	4,25	11.049	31.12.2023
13.09.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	7.800	4,25	8.064	31.12.2023
01.01.2020	Development Partner AG, Düsseldorf	13.154	4,25	14.552	31.12.2023
01.01.2021	Development Partner AG, Düsseldorf	6.592	4,25	7.012	31.12.2023
14.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	8.501	4,25	9.390	31.12.2023
18.09.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	535	4,25	573	31.12.2023
28.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	50	4,25	55	31.12.2023
27.09.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.175	4,25	1.487	31.12.2023
09.10.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	2.380	4,25	2.567	31.12.2023
17.05.2019	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	3.980	2,00	4.269	31.12.2023

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

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

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

#### D. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND SN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, erworben. Die Gateway Real Estate AG ist seitdem mit einem Anteil in Höhe von 89,9% mittelbar beherrschende Gesellschafterin der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark (vormals

Gerchgroup Dresden Quartiere am Blüherpark) 1–12 UGs (UG 1–8 zwischenzeitlich umgewandelt zu GmbH & Co. KG), der Borussia Dresden Investment UG und der Borussia Dresden Einkaufs GbR, sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals Gerchgroup Köln Deutz Quartiere) 1–21 UGs, der Borussia Köln Deutz Quartiere Erschließungs UG und der Borussia Köln DQ Einkaufs GbR und konsolidierte diese erstmals zum 18. Februar 2021. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 70 Mio. € war bis 31. März 2022 gestundet (Verzinsung 4,25%).

Die Kaufpreisverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG gegenüber der sn Beteiligung Holding AG, Schweiz, für den Ankauf des Projekts Borussia Köln (ursprünglich 56 Mio. €) bestehen noch zum 30. Juni 2022 mit Buchwert in Höhe von 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 3,1 Mio. €. Hingegen wurde die Kaufpreisverbindlichkeit für den Ankauf des Projekts Borussia Dresden über insgesamt 14 Mio. € inkl. Zinsen vollständig im ersten Quartal 2022 an die sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, zurückgeführt.

Im Zuge des Ankaufs der Borussia Development GmbH von dem nahestehenden Unternehmen sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz wurden die folgenden projektbezogenen Darlehensverbindlichkeiten gegenüber dem nahestehenden Unternehmen sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz übernommen:

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
				Betrag zum 30.06.2022 in Tsd. €	
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	1.992	10,00	2.406	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	4.109	10,00	5.185	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	8.606	10,00	10.045	31.12.2022
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	1.341	10,00	1.647	31.12.2022

Die Projektfinanzierung für das Projekt Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 UG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, und Borussia Düsseldorf Cavallo 2 UG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, mit einem Zinssatz von 10,5% weitergereicht. Die restliche Darlehensforderung zum 30. Juni 2022 beträgt 1,9 Mio. € nach Verrechnung der Darlehensverbindlichkeiten und den Forderungen in entsprechender Höhe zum 31. Dezember 2021. Beide Gesellschaften werden von der sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

Das für den Ankauf der Gesellschaft Gateway Hamburg Seevestraße. GmbH (ehem. Maize Zizania Property GmbH) gewährte Darlehen über 6,6 Mio. € inkl. Zinsen wurde vollständig im ersten Quartal 2022 zurückgeführt.

Von der ihr für den Börsengang im Jahr 2019 entstandenen Kosten hat die Gateway Real Estate AG einen Teilbetrag in Höhe von 1,3 Mio. € an die sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, weiterbelastet. Diese Forderungen bestehen zum 30. Juni 2022 fort.

#### 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 quotall 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 steht noch unter aufschiebenden Bedingungen und ist für November 2022 vorgesehen.

Im Zuge des vorgenannten Projektankaufs hat die Gateway Real Estate AG ihrerseits Darlehen an die zu übernehmende Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften gewährt. Zum 30. Juni 2022 belaufen sich deren Buchwerte wie folgt:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
			Betrag zum 30.06.2022 in Tsd. €	
Leipzig 416 GmbH	10.312	4,25	10.568	31.12.2022
Leipzig 416 Management GmbH	8.669	4,25	8.881	31.12.2022
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	963	31.12.2022

Die Nokera Planning GmbH (bis 31. Dezember 2020 Fuchshuber Architekten, Leipzig) hat auch im ersten Halbjahr 2022 für Projektgesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie von dem Vorsitzenden des Aufsichtsrates beherrscht wird. Die Planungsaufträge wurden bereits im Jahr 2021 erteilt und umfassen jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure (HOAI). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbare Mietfläche vereinbart. Die sich hieraus ergebenden vereinbarten Gesamthonorare für den Konzern betragen insgesamt 8,6 Mio. €.

#### E. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

In der Berichtsperiode erstes Halbjahr 2022 lagen für diesen Personenkreis keine berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor (Vj. 29 Tsd. €).

## 6.18 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

### Veräußerung Bestandsimmobilie in Leipzig

Die unter den zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerten ausgewiesene Bestandsimmobilie in Leipzig wurde mit Wirkung zum 29. Juli 2022, 24.00 Uhr veräußert.

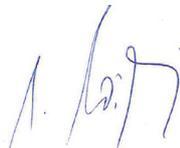
## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

Nach bestem Wissen versichern wir, 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 2022



Tobias Meibom



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

---

28.-30. November 2022  
30. November 2022

---

---

Deutsches Eigenkapitalforum  
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

Ligaturas GmbH – Reportdesign, Hamburg