

**HALBJAHRES-  
FINANZBERICHT ZUM  
30. JUNI 2021**



**GATEWAY**  
REAL ESTATE

# AUF EINEN BLICK

## FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €

### Ertragskennzahlen

	01.01. – 30.06.2021	01.01. – 30.06.2020
Umsatzerlöse	14.877	35.163
Gesamtleistung	85.119	105.586
EBIT adj.	51.489	28.379
EBT	37.949	13.265
Konzernergebnis	37.467	7.749
Ergebnis je Aktie in €	0,20	0,04

### Bilanz- und Liquiditätskennzahlen

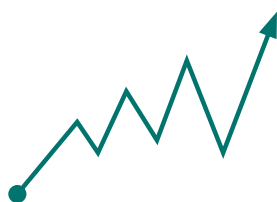
	30.06.2021	31.12.2020
Bilanzsumme	1.153.176	1.117.626
Eigenkapital	395.312	359.820
Eigenkapitalquote	34,3%	32,2%
Liquide Mittel	28.175	50.549
Nettofinanzschulden	498.503	565.960
Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM)	3,0	4,0

### Portfoliokennzahlen

	30.06.2021	31.12.2020
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GBV) in Mrd. €	5	5
Anzahl Projekte (Ende Juni)	7	21

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

# ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN SECHS MONATE 2021



**GATEWAY**  
erzielt im ersten Halbjahr ein  
deutlich positives Ergebnis

**Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)**  
beträgt zum 30. Juni 2021

**5 Mrd. €**

**EBIT adjusted**  
erreicht im ersten Halbjahr 2021

**51,5 Mio. €**

**Konzernergebnis**  
steigt im ersten Halbjahr 2021 auf

**37,5 Mio. €**

**Ergebnis je Aktie**  
beträgt im ersten Halbjahr 2021

**0,20 €**

**Prognose Geschäftsjahr 2021:**

**95–110 Mio. €**  
EBIT adjusted

**70–80 Mio. €**  
EBT



## ÜBER UNS

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

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

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

# INHALT

06 — Vorstandsvorwort

08 — Die GATEWAY-Aktie

## 11 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

11 — Grundlagen des Konzerns und Strategie

11 — Geschäftsverlauf

12 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen

16 — Vermögens-, Finanz- und Ertragslage

19 — Risiken- und Chancenbericht

19 — Prognosebericht

## 20 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

20 — IFRS-Konzernbilanz

22 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung

24 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung

25 — IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung

26 — IFRS-Konzernanhang

47 — VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

47 — ANGABEN ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

48 — FINANZKALENDER/IMPRESSUM

# VORSTANDSVORWORT

## Sehr geehrte Aktionärinnen und Aktionäre, sehr geehrte Damen und Herren,

Unverändert bestimmt die COVID-19-Pandemie die aktuelle Situation des wirtschaftlichen wie auch des sozialen Lebens. Trotz zunehmender Vollimmunisierung in der Bevölkerung durch eine Corona-Schutzimpfung existiert eine weiterhin anhaltende Pandemie mit aggressiveren Varianten des Virus wie der sogenannten Delta-Variante und die Inzidenzzahlen steigen in Deutschland seit Mitte Juli 2021 erneut.

Wir sind mit dem Ergebnis des abgelaufenen ersten Halbjahres 2021 zufrieden. Nach Anpassung unserer Strategie im Jahr 2020, bei der wir uns vermehrt auf die Entwicklung von Wohnimmobilien konzentrieren, konnten wir zu Beginn des Jahres sämtliche Aktien der auf Gewerbeimmobilienentwicklung spezialisierten Tochtergesellschaft Development Partner sowie die Geschäftsanteile an drei weiteren Gewerbebauprojektentwicklungen veräußern. Darüber hinaus konnten bereits zwei weitere große Projektentwicklungen und eine wohnwirtschaftliche Projektentwicklung im ersten Halbjahr 2021 akquiriert werden sowie eine weitere Stadtquartiersentwicklung nach dem Halbjahresstichtag. GATEWAY hat das Areal in Dresden am Blüherpark und das Areal Köln Deutz im ersten Quartal 2021 erworben sowie eine weitere zentrale Stadtquartiersentwicklung in Leipzig im Juli 2021. Die wohnwirtschaftliche Projektentwicklung in Chemnitz wurde im ersten Quartal erworben. Unser Bruttoentwicklungsvolumen (GBV) beträgt inklusive der im Juli erworbenen Stadtquartiersentwicklung in Leipzig sowie unserer zusätzlichen attraktiven Pipeline über 6 Mrd. €.

Bei sämtlichen unserer Projektentwicklungen kommt dem Thema Nachhaltigkeit eine besondere Beachtung zu. Eine ressourcen- und energieschonende Bauweise sind aus unserem Verständnis von Projektentwicklung nicht mehr wegzudenken. Dem natürlichen und nachwachsenden Baustoff „Holz“ kommt hier eine ganz besondere Bedeutung zu, da durch dessen Verwendung eine starke Reduktion der CO<sub>2</sub>-Belastung der Atmosphäre sowie die langfristige Bindung von CO<sub>2</sub> erreicht wird. Wir leisten damit einen deutlichen Beitrag zum Klimaschutz. Darüber hinaus streben wir für jede unserer Immobilien und jedes Quartier ein DGNB Gold Zertifikat an, was zum einen ein wichtiges Vermietungs- und Vermarktungsargument ist und zum anderen die externe Bestätigung durch ein professionelles Audit darstellt, dass unsere Nachhaltigkeitsbemühungen erfolgreich sind und zu einem sehr deutlich reduzierten CO<sub>2</sub>-Abdruck führen.

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 2021 insgesamt 51,5 Mio. € und das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug Ende Juni 2021 37,9 Mio. €. Das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) belief sich auf 37,5 Mio. €, was einem Ergebnis je Aktie von 0,20 € entspricht.

Unser Eigenkapital ist im Konzern auf 395,3 Mio. € angestiegen und der LTV beträgt inklusive der zahlungsäquivalenten Forderungen 54,1 Prozent. Unter Berücksichtigung von stillen Reserven auf unsere Entwicklungsobjekte im Umlaufvermögen würde sich der LTV vorsichtig geschätzt auf mindestens 42,5 Prozent reduzieren.

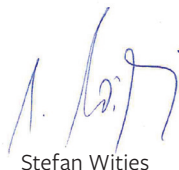
Für das Geschäftsjahr 2021 erwarten wir unverändert ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €.

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

Berlin, den 30. September 2021



Tobias Meibom



Stefan Witjes

# DIE GATEWAY-AKTIE

## ENTWICKLUNG DER AKTIENMÄRKTE

Das erste Halbjahr 2021 war an den internationalen Aktienmärkten in großen Teilen von einem deutlichen Aufschwung gekennzeichnet und stellt somit für viele Indizes eine erfolgreiche Fortsetzung der Erholungseffekte aus dem Schlussquartal 2020 dar. Bei genauerer Betrachtung der unterschiedlichen Branchen sind allerdings große Sektorunterschiede feststellbar und auch ein differenziertes Bild zwischen erstem und zweitem Quartal wird deutlich. In den breit gestreuten Indizes überwogen bereits im ersten Quartal 2021 die Positivimpulse, getragen unter anderem von weltweit fortschreitenden Impfkampagnen und Öffnungen der Wirtschaft, die im zweiten Quartal noch einmal verstärkt wurden und sogar in neuen Höchstständen mündeten. So verzeichnete der deutsche Leitindex DAX in den ersten sechs Monaten 2021 ein Plus von rund 13 Prozent und markierte am 14. Juni mit 15.802,7 Punkten (Tageshöchststand) ein neues Allzeithoch. Bei Unternehmensaktien, die im weiteren Sinne dem Reise- und Tourismussektor zugeordnet werden können, stellte sich im gleichen Zeitraum ein komplett anderes Bild dar. Optimismus und Euphorie über eine möglicherweise absehbare Überwindung der Pandemie hielten sich in diesem Sektor nur über den Februar und bis knapp in den frühen März hinein, bis Meldungen über neue Coronavirus-Mutationen – zuletzt die ansteckendere Delta-Variante – im Anschluss wieder für Ernüchterung und fallende Kurse sorgten.

Auch Aktien von Immobilienunternehmen folgten im ersten Halbjahr 2021 eigenen Regeln und hatten zu Jahresanfang unter Umschichtungen zu leiden. Immobilienwerte, die im Corona-Jahr 2020 als sichere Häfen gefragt waren, mussten zwischen Januar und März 2021 zugunsten anderer Branchen, die als stärkere Profiteure eines möglichen Pandemieendes wahrgenommen wurden, zurücktreten. So verlor der FTSE EPRA Nareit Germany Index im ersten Quartal mehr als sieben Prozent, startete Mitte Mai aber eine beeindruckende Aufholjagd und konnte im Laufe des zweiten Quartals fast den gesamten Verlust wieder wettmachen. Zum Ende des ersten Halbjahres stand nur noch ein Minus von unter 0,1 Prozent für den Immobilienindex. Noch erfolgreicher war der FTSE EPRA Nareit Europe Index, der ebenfalls mit Verlusten in das Jahr 2021 gestartet ist, ab April allerdings eine Kehrtwende einleitete und die ersten sechs Monate des Jahres 2021 mit einem Plus von fast 7,3 Prozent abschließen konnte.

Blickt man auf deutsche Wohnimmobilienaktien, so haben im ersten Halbjahr 2021 gewichtige Einzelereignisse das Börsengeschehen geprägt. Das Urteil des Bundesverfassungsgerichts im April, den „Berliner Mietendeckel“ für verfassungswidrig und somit für nichtig zu erklären, sorgte für Entspannung bei den in Berlin engagierten Bestandhalter-Titeln. Am 24. Mai 2021 gaben die beiden DAX-Unternehmen Vonovia und Deutsche Wohnen bekannt, eine Vereinbarung über die Zusammenführung beider Unternehmen im Wege eines öffentlichen Übernahmeangebots der Vonovia an die Aktionäre der Deutsche Wohnen geschlossen zu haben.



## ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG startete mit einem Kurs von 3,06 € in den Handel des Jahres 2021 und konnte in der oben beschriebenen Schwächephase deutscher Immobilienaktientitel im ersten Quartal Stabilität beweisen und die ersten drei Monate sogar mit einem leichten Plus abschließen. Diese positive Entwicklung setzte sich zum Beginn des zweiten Quartals fort und erreichte mit einem XETRA-Schlusskurs von 3,50 € am 13. April den Höchststand dieses ersten Halbjahres 2021. Dieser Aufwärtstrend konnte im Anschluss nicht gehalten werden und mit Beginn des Monats Mai trat GATEWAY wieder in eine Schwächephase ein, die die Aktie fast durchgehend unter die 3-Euro-Marke drückte. Das erste Halbjahr 2021 beendete GATEWAY zum 30. Juni mit einem Schlusskurs (XETRA) von 2,78 €, woraus sich im Vorjahresendvergleich (Schlusskurs 30.12.2020: 2,98 €) für die ersten sechs Monate ein Minus von 6,7 Prozent für den GATEWAY-Aktienkurs ergibt.

Die Marktkapitalisierung von GATEWAY beträgt zum Stichtag 30. Juni 2021 rund 519 Mio. €.

## HAUPTVERSAMMLUNG

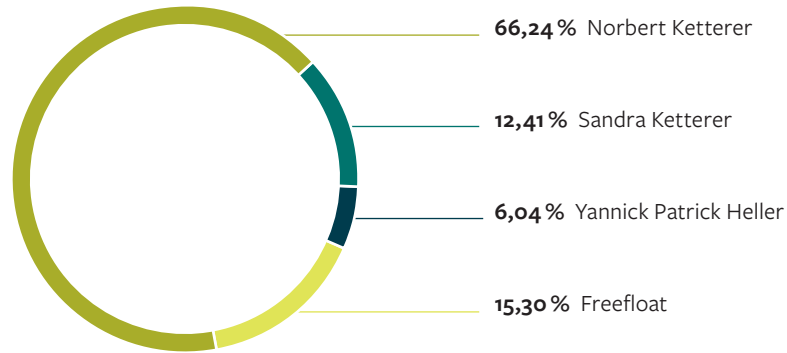
Am 25. August 2021, und somit nach dem Berichtsstichtag, fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG statt. Aufgrund der Coronavirus-Pandemie wurde die Hauptversammlung 2021 bereits zum zweiten Mal als virtuelle Veranstaltung durchgeführt. Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte auch die Beschlussfassung über die Verwendung des Bilanzgewinns für das Geschäftsjahr 2020, der vollständig auf neue Rechnung vorgetragen wird und in weiteres Wachstum der Gesellschaft investiert werden soll. Weitere Beschlüsse der Hauptversammlung betrafen unter anderem die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2020, Neuwahlen zum Aufsichtsrat sowie die Wahl des Abschlussprüfers für den Jahresabschluss und den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021, bei der die Rödl & Partner GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft Steuerberatungsgesellschaft, Nürnberg gewählt wurde.

Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2021 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter:

<https://www.gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2021/>

## AKTIONÄRSSTRUKTUR

### AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2021



### STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

ISIN/WKN	DE000A0JTG7 / A0JTG
Anzahl Aktien	186.764.040
Grundkapital	186.764.040,00 €
Ticker-Symbol	GTJ
Marktsegment	Regulierter Markt (Prime Standard)
Subsektor	Immobilien
Handelsplätze	XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart
Designated Sponsor	Credit Suisse
Eröffnungskurs (04. Januar 2021)	3,06 €
Schlusskurs (30. Juni 2021)	2,78 €
Periodenhöchstkurs (13. April 2021)	3,50 €
Periodentiefstkurs (22. Juni 2021)	2,58 €
Marktkapitalisierung (30. Juni 2021)	519,2 Mio. €

# KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

## 1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS UND 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 mehr als 519 Mio. € (zum 30. Juni 2021) ein führender börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück und entwickeln derzeit inklusive der im Juli erworbenen Stadtquartiersentwicklung in Leipzig Immobilien mit einem Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) von rund 6 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams in-house ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Geschäftsjahr 2020 haben Vorstand und Aufsichtsrat die Entscheidung gefasst, zukünftig Wohnimmobilien auch für den eigenen Bestand zu errichten (build-to-hold). Im Rahmen dieser erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese langfristig zu halten und zu bewirtschaften, um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut. Gemäß Ad-hoc-Mitteilung vom 03. Februar 2021 hat GATEWAY sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie an drei weiteren Projektgesellschaften veräußert und gibt ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ damit vollständig auf, um sich zukünftig nur mehr auf den Bereich Wohnimmobilien zu konzentrieren.

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 den Planungsprozess von Developments früh selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen immer auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke. Mit dem Neubau von dringend benötigten Wohnflächen in Deutschlands Wachstumsmetropolen erfüllt GATEWAY somit auch einen gesellschaftlichen Auftrag.

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

Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung weiter fort.

## 2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im ersten Halbjahr 2021 wurde die im Geschäftsjahr 2020 beschlossene, erweiterte Unternehmensstrategie umgesetzt, bei der die Gesellschaft zukünftig vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien anstrebt. So hat GATEWAY im Februar 2021 sämtliche Aktien der Development Partner AG sowie drei weiteren Projektgesellschaften veräußert und damit ihre Aktivitäten im Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ vollständig aufgegeben. Ebenfalls im Februar 2021 wurden von GATEWAY zwei wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden erworben. Im weiteren Verlauf des 1. Halbjahres hat die Gesellschaft zudem erfolgreich weitere wohnwirtschaftliche Entwicklungsgrundstücke in Chemnitz akquirieren können.

### 3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

#### MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

##### AKTUELLE ENTWICKLUNG

Die COVID-19-Pandemie hat weltweit zum größten Wirtschaftseinbruch seit der Banken- und Finanzkrise 2008/2009 geführt. Mit der Entwicklung eines wirksamen Vazins verbinden sich die Hoffnungen auf eine rasche Rückkehr zur Normalität. Der Zugang zu Impfstoffen stellt dabei die wichtige Voraussetzung für die Immunisierung der Bevölkerung und die Lockerung bzw. Vermeidung neuerlicher Lockdown-Maßnahmen dar.

Das Bruttoinlandsprodukt in der EU ist gemäß Schätzung von Eurostat im zweiten Quartal 2021 saisonbereinigt um 1,9 % gegenüber dem Vorquartal angestiegen. Gegenüber dem Vorjahresquartal liegt das Wachstum saisonbereinigt sogar bei 13,2 %.

In Deutschland registrierte das Statistische Bundesamt im zweiten Quartal 2021 eine Erhöhung des Bruttoinlandsproduktes (BIP) preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,5 % gegenüber dem Vorquartal. Vor allem höhere private und staatliche Konsumausgaben trugen zu der positiven Entwicklung bei.

Zur Minderung der ökonomischen Folgen der COVID-19-Pandemie haben Regierungen weltweit Hilfspakete aufgelegt. Die europäischen Finanzminister haben ein Solidaritätspaket in Höhe von 540 Mrd. € auf den Weg gebracht. Die deutsche Bundesregierung hat Hilfen in Höhe von 353,3 Mrd. € sowie Garantien für insgesamt 819,7 Mrd. € bereitgestellt.

Das zuletzt verlangsamte Voranschreiten der Impfkampagne in Deutschland und anderen Staaten sowie die Ausbreitung der mit Delta und Lambda bezeichneten Virusvarianten stellen derzeit die größten Risiken für die Erholung der Wirtschaft dar, sowohl national als international.

##### PROGNOSE

Laut Internationalem Währungsfonds soll die Weltwirtschaft 2021 um 6,0 % und 2022 etwas weniger stark um 4,9 % wachsen. Getrieben wird das Wachstum vor allem von großen Wirtschaftsnationen wie China und den USA.

Aufgrund der verbesserten Gesundheitssituation und der damit verbundenen Lockerungsmaßnahmen fällt die Wirtschaftsprognose für die Europäische Union besser aus als noch im Frühjahr erwartet wurde. Insgesamt wird für 2021 ein Anstieg des BIP in den EU-Staaten um 4,8 % und für 2022 um 4,5 % prognostiziert.

Auch die deutschen Wirtschaftsinstitute blicken optimistisch in die Zukunft. Das Ifo-Institut rechnet für 2021 mit einem Wirtschaftswachstum in Deutschland von 3,3 % und für 2022 mit 4,3 %. Das Iw Köln ist etwas zurückhaltender, prognostiziert aber dennoch für 2021 einen Anstieg um 3,0 % und für 2022 um 4,0 %.

##### SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Ende 2020 lebten 83,2 Mio. Menschen in Deutschland. Das sind rund 12.000 Personen weniger als im Vorjahr. Damit ist die Zahl der Einwohner erstmals seit 2011 wieder rückläufig. Zwischen 2011 und 2019 war die Bevölkerungszahl stetig von 80,3 Mio. auf 83,2 Mio. angestiegen. Gründe für den neuerlichen Rückgang waren einerseits eine geringere Nettozuwanderung aus dem Ausland, die auf die Einschränkungen zur Bekämpfung der Coronavirus-Pandemie zurückzuführen ist, und andererseits höhere Sterbefallzahlen gegenüber der Zahl der Geburten.

Die westdeutschen Bundesländer (ohne Berlin) verzeichneten insgesamt eine Zunahme der Bevölkerung um 24.000 Personen (+0,04 %), wohingegen für die ostdeutschen Bundesländer (ohne Berlin) ein Rückgang von 30.000 Menschen (-0,2 %) registriert wurde.

Das größte absolute Bevölkerungs-Plus gab es in Bayern (+15.000), gefolgt von Niedersachsen (+10.000) und Brandenburg (+9.000). Das größte Minus gab es in Nordrhein-Westfalen (-22.000).

Die Maßnahmen zur Eindämmung des Coronavirus haben hinsichtlich der Bevölkerungsentwicklung einen stärkeren Effekt auf die A-Städte als auf die übrigen Regionen Deutschlands. Die bisher deutlich höhere Wachstumsdynamik in den A-Städten hat sich aufgrund des fehlenden Zuzugs aus dem Ausland abgeschwächt und dem gesamtdeutschen Trend angepasst. Die Einwohnerzahl in den A-Städten verringerte sich von 2019 zu 2020 um rund 3.750 Personen auf 10.283.963. Das entspricht einem Rückgang um 0,04 % (2019: +0,6 %). In Deutschland lag der Rückgang bei 0,01 %.

Drei der sieben A-Städte haben 2020 an Bevölkerung verloren: Stuttgart (-1,0 %), Köln (-0,3 %) und Düsseldorf (-0,2 %). Hamburg (0,3 %), München (0,1 %), Frankfurt am Main (0,0 %) und Berlin (0,0 %) verzeichneten entgegen dem allgemeinen Trend auch 2020 einen Bevölkerungsanstieg, wenn auch deutlich geringer als in den Jahren zuvor.

Gemäß aktueller Bevölkerungsprognose des Bundesamtes für Bauwesen und Raumordnung soll die Einwohnerzahl in Deutschland bis 2030 auf 82.875.000 absinken. Das entspricht einem Rückgang um 0,3 %. Für die A-Städte fällt die Vorausberechnung deutlich positiver aus. Sie sollen um rund 6,2 % bzw. 635.000 Personen auf 10.920.000 Einwohner anwachsen.

Die GATEWAY-Fokusstadt Leipzig verbuchte 2020 das stärkste Bevölkerungswachstum unter den betrachteten Städten. Die Zahl der Einwohner erhöhte sich um 0,6 % auf 605.407 Personen. Bis 2030 soll die sächsische Großstadt um knapp 40.000 weitere Einwohner wachsen.

In der GATEWAY-Fokusstadt Augsburg ist die Zahl der Einwohner 2020 mit einem Minus von 0,2 % leicht rückläufig. Bis 2028 wird ein Anstieg der Bevölkerung um 6,1 % bzw. gut 18.000 Personen prognostiziert.

Auch in der GATEWAY-Fokusstadt Dresden war die Bevölkerungsentwicklung von 2019 zu 2020 mit einer Verringerung um 0,2 % leicht rückläufig. Laut Bevölkerungsprognose soll die Einwohnerzahl bis 2030 um 1,9 % bzw. knapp 11.000 Personen ansteigen.

Der langjährige Trend der Urbanisierung wurde in den zurückliegenden Jahren maßgeblich von der Zuwanderung aus dem Ausland befeuert. Die Einschränkungen der internationalen Mobilität zur Eindämmung des Coronavirus haben der internationalen Migration jedoch zumindest kurzfristig einen Dämpfer versetzt. Experten gehen jedoch nicht davon aus, dass COVID-19 einen mittel- oder langfristigen Bremseffekt auf die Urbanisierung haben wird. Forscher von empirica stellen sogar die These auf, dass die Zuwanderung aus südeuropäischen Ländern, deren Wirtschaft schwer von der Krise getroffen wurde, nach Deutschland wieder deutlich steigen wird, ähnlich wie nach der Finanz- und Bankenkrise 2008/2009.

## WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND UND GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Mit der zunehmenden Lockerung der Lockdown-Maßnahmen nimmt die deutsche Wirtschaft wieder Fahrt auf. Das BIP wuchs im zweiten Quartal 2021 im Vergleich zum Vorquartal preis-, saison- und kalenderbereinigt um 1,5 %. Im Vergleich mit dem vom Lockdown besonders stark betroffenen Vorjahresquartal liegt das Plus preis- und kalenderbereinigt sogar bei 9,2 %. Dennoch befindet sich die deutsche Wirtschaftsleistung damit noch nicht wieder auf Vorkrisenniveau. Gegenüber dem zweiten Quartal 2019 lag das BIP immer noch 3,1 % niedriger.

Zur Erholung der deutschen Wirtschaft im zweiten Quartal 2021 trugen vor allem höhere private und staatliche Konsumausgaben bei. Im Einzelhandel und Tourismus sind die Umsatzzahlen mit dem Wegfall vieler Beschränkungen deutlich gestiegen. Lieferengpässe im Bauhauptgewerbe, Maschinenbau und im verarbeitenden Gewerbe bremsten jedoch die Produktion. Eine durch die Corona-Krise verursachte Insolvenzwelle ist bisher ausgeblieben. Ganz im Gegenteil: Der langjährige Trend sinkender Insolvenzzahlen setzt sich auch dank staatlicher Unterstützungen und dem Aussetzen der Insolvenzantragspflicht fort.

Der Außenhandel weitete sich zum Ende des ersten Halbjahres 2021 wieder aus. Im Juni lag das Exportvolumen bei 118,7 Mrd. € und damit 23,6 % über dem Vorjahresmonat. Auch die Importe zogen wieder kräftig an und erreichten mit einem Volumen von 102,4 Mrd. € sogar ein Plus von 27,0 % gegenüber dem Juni 2020. Die Außenhandelsbilanz zum Ende des ersten Halbjahres 2021 weist einen Überschuss von 96,6 Mrd. € aus.

Die Konjunkturprognose des Sachverständigenrates zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung geht davon aus, dass das Wirtschaftswachstum in Deutschland mit einer erfolgreichen Eindämmung der Pandemie, beispielsweise durch eine voranschreitende Impfkampagne, an Dynamik gewinnen wird. Unter diesen Voraussetzungen wird für 2021 eine Zunahme des Bruttoinlandsproduktes um 3,1 % und für 2022 um 4,0 % erwartet. Die Analysten des ifo-Instituts sind etwas optimistischer und prognostizieren ein Wachstum von 3,3 % für 2021 und von 4,3 % für 2022.

Die Inflationsrate hat im Juni 2021 gemäß Statistischem Bundesamt bei 2,3 % im Vergleich zum Vorjahresmonat gelegen. Nach einem stetigen Anstieg der Inflation seit Jahresbeginn 2021 hat sie sich im Juni zum ersten Mal wieder etwas abgeschwächt. Insbesondere die hohe Teuerungsrate der Energiepreise, Sondereffekte wie die Einführung der CO<sub>2</sub>-Abgabe und die niedrigen Preise für Energieprodukte im Vorjahr 2020 sorgten für eine vergleichsweise hohe Inflation. In der Europäischen Union betrug die jährliche Inflationsrate im Juni 2,2 %, nach 2,3 % im Mai. Im Juni 2020 hatte sie noch bei 0,8 % gelegen. Auch in der EU sind vor allem die hohen Energiekosten Treiber der Inflation.

Die gravierenden Folgen der COVID-19-Pandemie für den deutschen Arbeitsmarkt schwächen sich mit dem Anstieg der Impfquote und den Lockerungen der Lockdown-Maßnahmen zusehends ab. Nachdem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2009 stetig angestiegen war, erreichte sie im Februar 2020 unmittelbar vor Ausbruch der Pandemie in Deutschland ihren vorläufigen Höchstwert von 33,82 Mio. Innerhalb von drei Monaten sank die Zahl um knapp 440.000 sozialversicherungspflichtig Beschäftigte und erreichte im Mai ihren zwischenzeitlichen Tiefpunkt von 33,38 Mio. Seither erholt sie sich wieder und nähert sich stetig dem Vorkrisenniveau an. Im Mai 2021 waren insgesamt 33,78 Mio. Menschen sozialversicherungspflichtig beschäftigt.

Die GATEWAY-Fokusstädte (die sieben A-Städte plus Augsburg, Leipzig und Dresden) sind mit Blick auf die Beschäftigung etwas schlechter durch die COVID-19-Krise gelangt als die Bundesrepublik insgesamt. Während die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten in Deutschland im Dezember 2020 um 0,1 % niedriger lag als im Vorjahr, lag das Minus in den GATEWAY-Fokusstädten bei 0,3 %.

Die Arbeitslosigkeit ist im Juni 2021 gegenüber dem Vorjahresmonat saisonbereinigt deutlich gesunken. Der Effekt von COVID-19 auf den Arbeitsmarkt wird geringer, bleibt aber weiterhin beträchtlich. Eine Schätzung der Bundesagentur für Arbeit geht davon aus, dass die Zahl der Arbeitslosen aufgrund der Pandemiesituation im Juni 2021 um rund 239.000 Personen sank. In der Spitze betrug dieser Effekt 640.000 im Juni 2020.

Die Arbeitslosenquote lag im Juni 2021 deutschlandweit bei 5,7 % und damit 0,5 Prozentpunkte niedriger als noch ein Jahr zuvor, aber immer noch 0,8 Prozentpunkte über dem Wert aus dem Juni 2019.

In den sieben A-Städten und den GATEWAY-Fokusstädten Leipzig, Augsburg und Dresden hat sich die Arbeitslosenquote parallel zum Bundestrend ebenfalls merklich verringert. Mit einem Minus von jeweils 0,7 Prozentpunkten ist der Rückgang in Berlin und Leipzig besonders stark ausgefallen. In Köln lag er dagegen nur bei 0,1 Prozentpunkten. Trotz des zum Teil deutlichen Abbaus der Arbeitslosigkeit konnte bisher keine der A- oder GATEWAY-Fokusstädte das Vorkrisenniveau vom Juni 2019 erreichen. Am dichtesten am 2019er-Wert liegt Dresden mit einer Abweichung um 0,5 Prozentpunkte.

## ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Das Transaktionsvolumen am Immobilienmarkt lag im ersten Halbjahr 2021 bei 34,09 Mrd. € und damit 8,3 Mrd. € niedriger als im ersten Halbjahr 2020. Betrug das Defizit im ersten Quartal 2021 noch 11,34 Mrd. €, konnte im zweiten Quartal 2021 bereits wieder Boden gut gemacht und ein 3,01 Mrd. € über dem Vorjahresniveau liegendes Transaktionsvolumen erreicht werden.

Dennoch agieren die Akteure am Markt noch zurückhaltend. Dies hat mehrere Gründe, die nicht alle in direktem Zusammenhang mit dem Coronavirus stehen: die Entwicklung der Büroflächennachfrage im Hinblick auf die Rolle von Homeoffice, die zukünftige Funktion der Innenstädte als Nahversorgungszentren, der Einfluss der ESG-Richtlinien auf Immobilienwerte und regulatorische Eingriffe seitens der Politik.

### WOHNIMMOBILIENMARKT

2020 wurden in Deutschland insgesamt 306.376 Wohnungen fertiggestellt. Das sind 13.374 bzw. 4,6 % mehr als im Vorjahr. Damit wurde die höchste Zahl an Fertigstellungen seit 2001 erreicht. Der Bauüberhang, also die Zahl genehmigter aber noch nicht fertiggestellter Wohnungen, stieg auf knapp 780.000 Einheiten und damit den höchsten Stand seit 1998. Von Januar bis Mai 2021 wurden Genehmigungen für den Bau von 157.937 Wohnungen erteilt. Das entspricht einem Anstieg von 11,3 % gegenüber dem gleichen Zeitraum im Jahr 2020.

Mit dem Baulandmobilisierungsgesetz, das am 7. Mai 2021 vom Deutschen Bundestag verabschiedet wurde und am 23. Juni 2021 in Kraft getreten ist, sollen durch Änderungen des Baugesetzbuchs und der Baunutzungsverordnung die Prozesse zur Schaffung von Wohnraum beschleunigt werden.

Der Leerstand auf dem deutschen Wohnungsmarkt lag Ende 2019 gemäß CBRE-empirica-Leerstandsindex bei 2,8 % oder 603.000 Wohneinheiten. Erstmals seit 13 Jahren hat sich der Wert nicht verringert. Mit 6,1 % liegt der Leerstand in Ostdeutschland (ohne Berlin) immer noch deutlich über dem Wert der westdeutschen Bundesländer von 2,2 %. Noch größer fällt der Unterschied zwischen Wachstums- und Schrumpfsregionen aus. Während der Leerstand in den Wachstumsregionen nach wie vor rückläufig ist und bei 1,9 % liegt, zeigt der Trend in Schrumpfsregionen weiterhin nach oben und beträgt 8,6 %.

Gemäß vdp-Index hat sich der Preis für selbstgenutztes Wohneigentum in Deutschland zwischen dem ersten Quartal 2010 und dem zweiten Quartal 2021 um 80 % erhöht. In den sieben A-Städten fällt das Plus mit 117 % sogar noch deutlich höher aus. Zwischen 2011 und 2019 entwickelten sich die Preise in den A-Städten deutlich dynamischer als im gesamten Bundesgebiet. Seit Anfang 2019 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt. Seit Beginn der COVID-19-Pandemie hat sich der Preisanstieg im Bereich selbstgenutztes Wohneigentum beschleunigt. Die Pandemie scheint die Nachfrage nach Wohneigentum in den deutschen Metropolen eher verstärkt als verringert zu haben. In den A-Städten beträgt das Wachstum gegenüber dem Vorjahresquartal rund 9,0 %, im gesamten Bundesgebiet liegt es bei 10,9 %. Unter den A-Städten weisen Köln und Berlin die stärkste Performance im ersten Halbjahr 2021 auf mit einem Wachstum von 6,4 % bzw. 6,0 %.

Die geringe Dynamik bei den Neuvertragsmieten, die bereits vor der Ausbreitung von COVID-19 eingesetzt hat, bleibt auch im ersten Halbjahr 2021 bestehen. Der Anstieg in den A-Städten beträgt 1,4 %, im gesamten Bundesgebiet ergab sich ein Plus von 1,7 %. Unter den A-Städten wurde das stärkste Mietwachstum in Berlin verzeichnet, mit einem Anstieg von 2,1 %. Hierbei ist es wahrscheinlich, dass es sich um einen Nachholeffekt handelt, der auf die Aufhebung des Mietendeckels durch das Bundesverfassungsgericht zurückzuführen ist.

Im Zeitraum von 2021 bis 2025 werden laut Prognosemodell des IW Köln jährlich mehr als 260.000 neue Wohnungen in Deutschland benötigt. Ab 2026 sind es rund 245.000 Wohnungen pro Jahr. Die Zahl der Baufertigstellungen hat in den vergangenen Jahren zwar deutlich zugenommen, dennoch konnte der vom IW Köln für die Zeit zwischen 2016 und 2020 kalkulierte Bedarf von jährlich 341.700 benötigten Wohnungen bei weitem nicht erreicht werden. In der Folge hat sich ein rechnerisches Defizit von knapp 260.000 Wohnungen aufgebaut. Von 2016 bis 2019 summiert sich der Mangel für die sieben A-Städte auf rund 72.000 Wohnungen. Hamburg weist

mit 84 % Bedarfsdeckung die höchste Quote auf, in Stuttgart wurden hingegen nur 52 % der benötigten Wohnungen fertiggestellt.

In den weiteren GATEWAY-Fokusstädten Leipzig und Augsburg ist der Abdeckungsgrad des Neubaubedarfs ebenfalls sehr niedrig. Mit 8.060 Fertigstellungen zwischen 2016 und 2019 ist in Leipzig weniger als die Hälfte des prognostizierten Bedarfs an Wohnungen errichtet worden (48 %). In Dresden und Augsburg liegen die Quoten mit 55 % respektive 64 % etwas besser. Jedoch fehlen auch in Dresden gut 7.500 und in Augsburg über 2.500 Wohnungen.

Die noch relativ junge Assetklasse des temporären Wohnens, welche Studentenwohnen, Serviced Apartments, Aparthotels und Mikrowohnanlagen umfasst, wurde durch die COVID-19-Pandemie zum Teil deutlich belastet. Die Auslastung von Serviced Apartments fiel zwischenzeitlich unter die 50 %-Marke, zeigte sich damit jedoch immerhin robuster als die klassische Hotellerie. Bei den wohnwirtschaftlichen Konzepten blieb die Auslastung hingegen im Bereich über 90 %. Das Segment des temporären Wohnens bewegt sich damit im Spannungsfeld zwischen dem hart getroffenen Beherbergungssektor und dem nahezu unbeschadet durch die Krise gelangten Wohnungsmarkt. Besonders vor dem Hintergrund des knappen Angebots an Wohnraum in den deutschen Metropolregionen, Groß- und Universitätsstädten bleiben Angebote des temporären Wohnens eine Option mit hoher Nachfrage – insbesondere sobald das Aufkommen an Geschäftsreisen wieder ansteigt und nationale und internationale Studierende ihr Präsenzstudium wieder aufnehmen. Langfristig sprechen deshalb viele Faktoren für eine positive Entwicklung der Assetklasse temporäres Wohnen. Kurzfristig dürfte der Wettbewerb in diesem Marktsegment härter werden, da ein wachsendes Angebot auf einen zumindest temporären Nachfragerückgang trifft. Investoren agieren deshalb auch vorsichtiger. Das Transaktionsvolumen lag 2020 bei 750 Mio. € und damit 43 % niedriger als noch im Vorjahr. Dies ist jedoch auf die niedrigen Umsätze in den ersten drei Monaten 2020 zurückzuführen. Allein im vierten Quartal 2020 und im ersten Quartal 2021 lag das Transaktionsvolumen bei 670 Mio. €.

### **BÜROIMMOBILIENMARKT**

Im ersten Halbjahr 2021 wurden gemäß JLL-Studie rund 9,9 Mrd. € in den deutschen Büromarkt investiert und damit 5,3 % mehr als noch im ersten Halbjahr 2020. Das entspricht einem Anteil von 29 % am gesamten Transaktionsvolumen. Im ersten Halbjahr 2020 lag dieser Anteil noch bei 22 %. Büroimmobilien bleiben damit die zweitbeliebteste Nutzungsart nach Wohnimmobilien. Auch die sieben A-Städte zeigen sich resilient. Das Transaktionsvolumen bleibt mit einem Minus von lediglich 3 % nahezu konstant.

Der Büroimmobilienmarkt hat sich während der Corona-Krise als äußerst robust erwiesen. Es kam nicht zu einem Einbruch wie in vergangenen Wirtschaftskrisen. Grund dafür sind die staatlichen Maßnahmen zur Unterstützung der Unternehmen, vor allem Kurzarbeitergeld und Überbrückungshilfen.

Sie haben negative konjunkturelle Effekte abgefedert und die Nachfrage stabilisiert. In der Folge ist zwar der Flächenumsatz am Büromarkt deutlich zurückgegangen, die Mieten haben sich aber weiter erhöht. Zur Entwicklung der Büroflächennachfrage nach der Krise gibt es unterschiedliche Prognosen. Eine Analyse des Iw Köln zeigt, dass vor allem große Unternehmen planen, Flächen zu reduzieren. Ob eine höhere Verbreitung des Arbeitens im Homeoffice einen signifikanten Rückgang der Büroflächennachfrage zur Folge hat, ist nur schwer abzusehen, wird aber von den Marktexperten bezweifelt. Dagegen spricht, dass Unternehmen nach wie vor Büroflächen für den Regelbetrieb vorhalten und gegebenenfalls sogar zusätzliche Kommunikationsflächen schaffen müssen, um den Austausch unter den Mitarbeitern angesichts alternativer Arbeitsmodelle zu fördern. Deutsche Bank Research vertritt im Rahmen einer Prognose zur langfristigen Entwicklung der Nachfrage nach Büroflächen den Standpunkt, dass das Büro der Dreh- und Angelpunkt des Wirtschaftslebens bleiben wird. Selbst in einem pessimistischen Szenario geht die Büroflächennachfrage bis 2030 maximal um 10 % gegenüber dem Niveau vor der Corona-Krise zurück.

Auch in den sieben A-Städten hat die vorherrschende Unsicherheit am Markt ein dynamischeres Anmietungsgeschehen für Büroflächen im ersten Halbjahr 2021 ausgebremsert. Der Flächenumsatz summiert sich auf 1,31 Mio. qm und liegt damit 1 % unter dem ersten Halbjahr 2020. Der Büroflächenleerstand hat sich deutlich auf gut 4 Mio. qm erhöht. Das entspricht einem Anstieg um etwas mehr als 1 Mio. qm bzw. 35 % im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020. Im Zuge dieser Entwicklung hat sich die Leerstandsquote über alle sieben A-Städte vom ersten Quartal zum Ende des ersten Halbjahres 2021 um 40 Basispunkte auf 4,3 % erhöht, bewegt sich damit aber noch immer auf einem moderaten Niveau. Entsprechend stabil sind auch die Spitzenmieten geblieben. In Berlin und Hamburg kam es sogar zu einem geringfügigen Anstieg. Insgesamt haben sich die Spitzenmieten im 12-Monats-Vergleich um 0,9 % erhöht.

### **EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT**

Trotz der Einschränkungen zur Eindämmung des Coronavirus erhöhte sich der Jahresumsatz im Einzelhandel 2020 mindestens um 3,9 % gegenüber 2019. Im ersten Halbjahr 2021 legte der Einzelhandelsumsatz im Vergleich zum Vorjahreszeitraum preisbereinigt um 1,6 % zu. Mit einem Plus von 26,1 % hat dabei der Internet- und Versandhandel am stärksten hinzugezogen. Deutlich weniger als im ersten Halbjahr 2020 wurde hingegen bei Textilien, Bekleidung, Schuhen und Lederwaren (-26,2 %) und im Bereich Einrichtungsgegenstände, Haushaltsgeräte und Baubedarf (-11,9 %) umgesetzt. Diese besonders von den Geschäftsschließungen betroffenen Einzelhandelssparten zeigten im Juni aufgrund der voranschreitenden Öffnungen jedoch wieder deutliche Umsatzsteigerungen.

Wie nachhaltig die Umsatzsteigerungen im Online-Einzelhandel, insbesondere im Bereich Fashion, sind, ist noch nicht absehbar. Denn laut Marktdaten der GfK waren die gesamten Verkäufe im Segment „Fashion“ (stationär und online) immer

dann rückläufig, wenn die stationären Geschäfte geschlossen waren. Sobald die Geschäfte wieder öffneten, stiegen die Zahlen wieder. Das heißt, die Verbraucher haben ihre Käufe während des Lockdowns nicht eins zu eins in den Online-Handel verlagert. Gleichzeitig sank der Umsatz im Online-Fashionhandel, sobald der stationäre Einzelhandel wieder öffnete.

Die höhere Inflation und die Angst vor einer vierten Infektionswelle drücken etwas auf das sich aufhellende Konsumklima. Lag der Konsumklimaindex im Juni 2021 noch bei 58,4 Punkten und damit auf einem 10-Jahres-Hoch, büßte der Index zum Juli 3,8 Punkte ein und erreichte mit 54,6 Punkten immer noch ein sehr hohes Niveau. Die Verbraucher sehen die deutsche Wirtschaft somit weiterhin im Aufschwung.

Laut JLL wurden im ersten Halbjahr 2021 insgesamt 211.000 qm Einzelhandelsfläche vermietet. Damit wurde zwar nicht das Vor-Corona-Niveau aus dem Jahr 2019 erreicht, gegenüber dem Halbjahreswert aus dem Krisenjahr 2020 bedeutet dies aber eine Steigerung um rund 11%. In den sieben A-Städten ist der Flächenumsatz von 562.000 qm um 6,6% auf 599.000 qm angestiegen. Dabei wurde mit 17.100 qm vermieteter Fläche der größte Umsatz in Berlin verzeichnet.

Das Investitionsvolumen am Einzelhandelsinvestmentmarkt belief sich im ersten Halbjahr 2021 laut Colliers auf 2,7 Mrd. € und rangierte damit 43 % unter dem Fünf-Jahres-Durchschnitt. Während der Handel mit Ladengeschäften und Shopping-Centern stark unter der COVID-19-Pandemie gelitten hat, stehen Fachmarktzentren und Fachmärkte weiterhin gut da und vereinen mehr als die Hälfte des Investitionsvolumens auf sich.

Die sinkenden Flächenumsätze sind nicht spurlos an der Mietentwicklung vorbeigegangen. In allen sieben A-Städten sind die Spitzenmieten rückläufig, jedoch bisher nur in moderatem Ausmaß. Mit einem Minus um 6,5 % wurde der größte Rückgang in Frankfurt am Main registriert.

Die Neuvertragsmieten im Einzelhandel entwickeln sich gemäß vdp-Index weiterhin rückläufig. Im zweiten Quartal 2021 gab der Indikator um 1,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahresquartal nach. Gegenüber dem Vorquartal beträgt der Rückgang 1,0 Prozentpunkte. Der Trend sinkender Neuvertragsmieten im Einzelhandel, der im vierten Quartal 2017 begann, setzt sich damit weiter fort. Ein zusätzlicher Einfluss durch die COVID-19-Pandemie konnte bisher nicht beobachtet werden.

Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2020 blieben in den sieben A-Städten die Brutto-Spitzenrenditen für Geschäftshäuser in 1a-Lagen weitestgehend stabil. Einzig in Hamburg, München und Berlin ist jeweils ein leichter Anstieg im Bereich von einem Basispunkt verzeichnet worden. Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 ist mit Ausnahme von Frankfurt am Main und Stuttgart in allen A-Städten ein Anstieg der Spitzenrenditen erkennbar.

## 4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

### VERMÖGENSLAGE

Die Vermögenslage des ersten Halbjahr 2021 ist weiterhin von der erfolgreichen Umsetzung der Strategieanpassung und der Fokussierung auf den Bereich Wohnen geprägt. So führte bereits in den ersten drei Monaten der Erwerb der beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden zu einer nahezu vollständigen Aufhebung der bilanziellen Effekte aus dem Verkauf der Tochtergesellschaften des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ auf die Vermögenslage zum 30. Juni 2021. Zusätzlich wurde im weiteren Verlauf des zweiten Quartals ein Grundstücksankauf in Chemnitz vollzogen.

Entsprechend erhöhte sich die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. Juni 2021 leicht um 35,6 Mio. € auf insgesamt 1.153,2 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2020 (1.117,6 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 39,3 Mio. € insbesondere auf die langfristigen Vermögenswerte, die in Summe 297,0 Mio. € betragen. Die kurzfristigen Vermögenswerte reduzierten sich leicht um 0,4 % bzw. 3,8 Mio. € und bewegten sich mit 856,2 Mio. € leicht unter dem Vorjahresniveau.

Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte resultiert vor allem aus dem langfristigen Anteil der noch bestehenden Darlehensforderungen (inklusive Zinsen) von 63,3 Mio. € gegen die veräußerten Gesellschaften des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Gegenläufig wirkte der Abgang des anteiligen Geschäfts- und Firmenwertes in Höhe von 24,0 Mio. € und die Abgänge der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen in Höhe von 7,1 Mio. €.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag 201,0 Mio. €. Die Steigerung um 16,1 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus einer Bestandsimmobilie in Duisburg, welche aufgrund des zusätzlichen Anteils-erwerbs an der Gesellschaft Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH im ersten Quartal 2021 erstmals im Rahmen der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss der Gateway Real Estate AG einbezogen wurde.

Innerhalb der kurzfristigen Vermögenswerte ging in Summe der Buchwert der Vorräte von 667,0 Mio. € um 587,5 Mio. € durch die Entkonsolidierungsmaßnahmen zurück. Kompensierend stiegen die Vorräte aber durch die drei erworbenen Entwicklungsprojekte in Köln, Dresden und Chemnitz und laufende Entwicklungen an, was zum 30. Juni 2021 zu einem gesamten Rückgang in Höhe von 140,7 Mio. € führte.

Daneben erhöhten sich auch die kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 166,6 Mio. €, was im Wesentlichen Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen sind, die in den Verkäufergesellschaften verbleiben. Im zweiten Quar-



tal 2021 wurden bereits 19,3 Mio. € der ursprünglichen Ansprüche zurückgeführt.

Durch den vollzogenen Verkauf einer unter zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte ausgewiesenen und bereits zum Fair Value bewerteten Immobilie in Hamburg verringerte sich der Posten um 15,8 Mio. € auf 38,4 Mio. €.

Da die erhaltenen Verkaufserlöse vollständig zur Darlehensrückführung und weiteren Ankäufen verwendet wurden, lag der Bestand an liquiden Mitteln zum 30. Juni 2021 bei 28,2 Mio. € und reduzierte sich um 22,4 Mio. €. Davon resultieren 22,7 Mio. € aus den Entkonsolidierungsmaßnahmen.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 450,1 Mio. € (31. Dezember 2020: 197,2 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 413,5 Mio. € (31. Dezember 2020: 146,3 Mio. €) entfiel. Der deutliche Anstieg um 182,5% resultiert aus den neu erworbenen Projektgesellschaften (224,1 Mio. €) und der übernommenen Finanzierung der Bestandsimmobilie (5,0 Mio. €). Aufgrund von erfolgreichen Darlehensprolongationen und dem Tausch der im Halbjahr ausgelaufenen Anleihe in Höhe von 102,0 Mio. € erhöhten sich die langfristigen Finanzverbindlichkeiten noch deutlicher als zum Ende des ersten Quartals. Gleichzeitig verließen durch die Entkonsolidierungsmaßnahmen 74,8 Mio. € die Konzernbilanz.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. Juni 2021 insgesamt 307,7 Mio. € (31. Dezember 2020: 560,6 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 191,1 Mio. € auf Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (31. Dezember 2020: 68,6 Mio. €). Der deutliche Anstieg um 122,5 Mio. € resultiert aus dem im Zuge des Erwerbs der Projektgesellschaft in Köln übernommenen offenen Grundstückskaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 63,0 Mio. € und den offenen Verbindlichkeiten des Anteilskaufs von 70,9 Mio. € an der Borussia Development GmbH.

Außerdem entfielen 104,7 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2020: 459,7 Mio. €). Diese reduzierten sich vor allem deutlich durch den Verkauf des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ um 356,0 Mio. € und durch Rückzahlungen. Außerdem führte die Verlängerung einer kurzfristig fälligen Anleihe bis 2025 zu einer Umgliederung von 102,0 Mio. € in den langfristigen Bereich. Gegenläufig wirkten sich auch hier die im Zuge der neu erworbenen Projektgesellschaften übernommenen Finanzierungen in Höhe von 79,6 Mio. € aus.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2021 auf 395,3 Mio. € (31. Dezember 2020: 359,8 Mio. €). Der Anstieg resultiert weitestgehend aus dem positiven Konzerngesamtergebnis in Höhe von 37,5 Mio. €. Damit einhergehend erhöhte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns von 32,2% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 34,3% zum 30. Juni 2021.

## FINANZLAGE

Die im ersten Halbjahr 2021 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2021, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit aufgrund von Rückzahlungen von Darlehen sowie von durch die Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ abgehenden liquiden Mitteln. Gleichzeitig ergaben sich Mittelzuflüsse durch den Geldzugang der Kaufpreisraten, die unter dem Cashflow aus Investitionstätigkeit erfasst wurden.

### VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-31.575	-24.717
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	41.807	-1.031
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	-32.606	-150.831
<b>Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente</b>	<b>-22.374</b>	<b>-176.579</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	50.549	216.045
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	28.175	39.466

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit erhöhte sich um 6,9 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2021 -31,6 Mio. €. Die negative Entwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode resultiert aus dem Abfluss von liquiden Mitteln durch den Ankauf eines Entwicklungsprojektes und die Ausweitung des Vorratsvermögens um 24,1 Mio. € (H1 2020: 71,6 Mio. €), was auch durch weitere Bauaktivitäten von Projektentwicklungen begründet ist. Im ersten Halbjahr 2020 flossen noch Kaufpreisratenzahlungen von abgeschlossenen Forward Sales von drei Entwicklungsprojekten in Höhe von 67,9 Mio. € zu.

Der positive Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 41,8 Mio. € (H1 2020: -1,0 Mio. €) resultiert vor allem aus den Mittelzuflüssen der Kaufpreisraten aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“, abzüglich der erworbenen und abgehenden liquiden Mittel in Höhe von 39,9 Mio. €. In der Summe enthalten ist auch die Einzahlung aus einer ersten Tilgung eines Gesellschafterdarlehens in Höhe von 19,3 Mio. € im Q2 2021, das in der Verkäufergesellschaft verblieben ist.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 32,6 Mio. € (H1 2020: -150,8 Mio. €) begründet sich im Wesentlichen durch die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 44,7 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Bauaktivitäten in Höhe von insgesamt 12,4 Mio. €. Der Nettoabfluss betrug aufgrund

der beschriebenen Cashflows im ersten Halbjahr 2021 insgesamt 22,4 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 28,2 Mio. € zum 30. Juni 2021 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2020 hatten die liquiden Mittel 50,5 Mio. € betragen.

## ERTRAGSLAGE

Die erfolgreiche Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im Februar 2021 sowie die im März 2021 durchgeführte Entkonsolidierung der betroffenen Gesellschaften wirkte sich positiv auf die Ertragslage des Konzerns aus. Aufgrund der strategischen Entscheidung, sämtliche Aktivitäten des Segments einzustellen, erfüllte die Transaktion die Kriterien von IFRS 5 für einen Ausweis als aufgegebenen Geschäftsbereich. Entsprechend wurde die Darstellung auch für das Vorjahresquartal angepasst und alle Aufwendungen und Erträge separat in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesen.

Im ersten Quartal 2021 wurde ein positives Ergebnis aus der Entkonsolidierung in Höhe von 42,2 Mio. € unter den sonstigen betrieblichen Erträgen des aufgegebenen Geschäftsbereichs ausgewiesen. Die laufenden Ergebnisse der noch bis März 2021 voll konsolidierten Tochtergesellschaften sind außerdem in der Konzerngesamtergebnisrechnung enthalten und in separaten Spalten ausgewiesen.

Der Erwerb der beiden großen wohnwirtschaftlichen Entwicklungsgrundstücke in Köln und Dresden hatte keinen wesentlichen Einfluss auf die Ertragslage, da beide Projekte durch den Erwerb von Unternehmensanteilen realisiert wurden. Aufgrund des engen Zeitrahmens für die Berichterstellung kann es unter Umständen noch zu Anpassungen im Rahmen dieser Transaktionen kommen. Wir gehen derzeit davon aus, dass derartige Anpassungen keine wesentlichen Effekte auf die Vermögens-, Ertrags- und Finanzlage haben werden.

Die Umsatzerlöse reduzierten sich auf nunmehr 14,9 Mio. €, während diese im Vorjahr noch insgesamt 35,2 Mio. € betragen haben. Davon entfallen 10,3 Mio. € (H1 2020: 32,9 Mio. €) auf den aufgegebenen Geschäftsbereich, der sich mit 4,9 Mio. € (H1 2020: 29,4 Mio. €) auf das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und mit 5,4 Mio. € (H1 2020: 3,6 Mio. €) auf das Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ aufteilt. Die Umsatzerlöse des aufgegebenen Geschäftsbereichs resultieren für das Halbjahr 2021 vor allem aus dem Leistungsfortschritt der drei bestehenden Forward Sales in Höhe von 9,2 Mio. €. Die restlichen Umsatzerlöse wurden im Wesentlichen durch Vermietungen in den Projektgesellschaften erzielt. In der Vorperiode konnte der Konzern noch Umsatzerlöse in Höhe von 30,3 Mio. € aus einem neu abgeschlossenen Forward Deal eines Developmentprojektes in Düsseldorf und dem Leistungsfortschritt zweier bestehender Projekte erwirtschaften.

Für den fortgeführten Geschäftsbereich resultieren die Umsatzerlöse vor allem aus Vermietungsleistungen in Höhe von 4,6 Mio. € (H1 2020: 2,3 Mio. €).

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 27,1 Mio. € (H1 2020: 67,8 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitzinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 43,1 Mio. € (H1 2020: 2,6 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 85,1 Mio. € (H1 2020: 105,6 Mio. €).

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

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 24,1 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode gleichlaufend zur Gesamtleistung um 55,7 Mio. € vermindert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (15,7 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (5,5 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (3,0 Mio. €).

Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2021 reduzierte sich um 1,0 Mio. € auf 3,9 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug -1,4 Mio. €. Sonstige betriebliche Aufwendungen beliefen sich auf 3,6 Mio. € (H1 2020: 7,4 Mio. €) und sind vor allem auf Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten zurückzuführen. In der Vorperiode war noch ein Entschädigungsaufwand von 1,9 Mio. € enthalten. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr 2021 ein Betriebsergebnis in Höhe von 51,5 Mio. € (H1 2020: 28,5 Mio. €). Davon entfallen 45,7 Mio. € auf den aufgegebenen Geschäftsbereich.

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2021 betrug -13,5 Mio. € (H1 2020: -15,2 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -16,9 Mio. € (H1 2020: -15,8 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 3,4 Mio. € (H1 2020: 1,0 Mio. €) gegenüber, die im Wesentlichen aus den neuen Verkäuferdarlehensforderungen resultieren.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei 37,9 Mio. € (H1 2020: 13,3 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 0,5 Mio. € (H1 2020: 5,5 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2021 in Höhe von 37,5 Mio. € (H1 2020: 7,7 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,20 € (unverwässert, H1 2020: 0,04 €) beziehungsweise 0,20 € (verwässert, H1 2020: 0,04 €). Das EBIT adjusted betrug 51,5 Mio. € (H1 2020: 28,4 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 2020 auf den Seiten 51–56 ausführlich beschrieben. Dabei wurden das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilienpezifische und unternehmensspezifische Risiken dargestellt und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

In diesem Zusammenhang sind im Geschäftsbericht 2020 auch mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie berücksichtigt worden. Inzwischen sind in Deutschland rund 60% der Gesamtbevölkerung vollständig gegen das neuartige Coronavirus geimpft worden und rund 65% haben mindestens eine Impfdosis erhalten. Für die kommenden Wochen ist mit einem weiteren, jedoch zunehmend verlangsamten Anstieg der Impfquote zu rechnen. Gleichzeitig befürchten Experten eine schnellere Verbreitung des Virus unter Ungeimpften aufgrund der wachsenden Dominanz der sogenannten Delta-Variante des Virus, die im Vergleich zur ursprünglich dominierenden Virusvariante als ansteckender gilt. Sichtbaren Erfolgen bei der Pandemiebekämpfung stehen demnach weiterhin ernst zu nehmende Risiken gegenüber. Insofern gibt es weiterhin keinen Anlass für eine grundlegende Neubewertung der Situation. Vor diesem Hintergrund sieht GATEWAY im Vergleich zu den Ausführungen im Geschäftsbericht 2020 keine wesentlichen Änderungen der Risiken und der betreffenden Einschätzungen anhand der Risikoklassifizierung. Wir verweisen daher auf die Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis zum 31. Dezember 2020.

Mit Blick auf 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 2020 auf den Seiten 55–56.

## 6. PROGNOSEBERICHT

### AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Im Geschäftsbericht für das Jahr 2020 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2021 formuliert. Demnach erwartet der Vorstand für das Gesamtjahr 2021 ein EBIT adjusted von 95–110 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von 70–80 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind der Verkauf des kompletten Gewerbeimmobilienportfolios im ersten Quartal 2021 sowie die künftig geplanten Verkäufe im Zuge von Forward Sales im Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2021 bestätigt der Vorstand seine Prognose.

# KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2021

## IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2021

### AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	16.144	40.429
Sachanlagen		859	3.501
Renditeimmobilien	6.2	201.035	184.920
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	6.3	28	7.130
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.5	69.054	8.817
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.5	2.492	2.562
Latente Ertragsteuerforderungen		7.355	10.285
		<b>296.967</b>	<b>257.644</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	6.4	526.261	666.985
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.693	1.431
Laufende Ertragsteuerforderungen		3.502	3.616
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.5	195.164	28.525
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.5	63.014	54.726
Liquide Mittel	6.6	28.175	50.549
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	6.7	38.400	54.150
		<b>856.209</b>	<b>859.982</b>
		<b>1.153.176</b>	<b>1.117.626</b>

**PASSIVA**

in Tsd. €	Anhang	30.06.2021	31.12.2020
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	6.8	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.8	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.8	595.134	557.411
Nicht beherrschende Anteile	6.8	2.545	4.776
		<b>395.312</b>	<b>359.820</b>
<b>Langfristige Schulden</b>			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.9	413.452	146.342
Latente Ertragsteuerschulden		35.332	47.836
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten	6.10	1.346	3.009
		<b>450.130</b>	<b>197.187</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen		0	452
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.9	104.699	459.652
Laufende Ertragsteuerschulden		4.229	7.127
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	6.10	191.131	68.649
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	6.10	7.180	7.506
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten	6.10	495	17.233
		<b>307.734</b>	<b>560.619</b>
		<b>1.153.176</b>	<b>1.117.626</b>

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

in Tsd. €	Anhang	01.01.–30.06.2021			01.01.–30.06.2020		
		Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse	6.11	4.625	10.252	14.877	2.259	32.904	35.163
Bestandsveränderungen	6.12	16.535	10.597	27.132	40.815	26.979	67.794
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	667	42.443	43.110	2.381	248	2.629
<b>Gesamtleistung</b>		<b>21.827</b>	<b>63.292</b>	<b>85.119</b>	<b>45.455</b>	<b>60.131</b>	<b>105.586</b>
Materialaufwand	6.13	-8.957	-15.125	-24.082	-41.147	-38.622	-79.769
Personalaufwand		-2.239	-1.677	-3.916	-1.670	-3.253	-4.923
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-1.353	0	-1.353	15.410	0	15.410
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-656	-34	-690	-112	-275	-387
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-2.870	-719	-3.589	-4.664	-2.773	-7.437
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>5.752</b>	<b>45.737</b>	<b>51.489</b>	<b>13.272</b>	<b>15.208</b>	<b>28.480</b>
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern		0	0	0	4	-105	-101
Zinserträge		3.440	-87	3.353	318	707	1.025
Zinsaufwendungen		-12.138	-4.755	-16.893	-3.781	-12.028	-15.809
Übriges Finanzergebnis		0	0	0	-48	-282	-330
<b>Finanzergebnis</b>	6.15	<b>-8.698</b>	<b>-4.842</b>	<b>-13.540</b>	<b>-3.507</b>	<b>-11.708</b>	<b>-15.215</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>-2.946</b>	<b>40.895</b>	<b>37.949</b>	<b>9.765</b>	<b>3.500</b>	<b>13.265</b>
Ertragsteuern	6.16	36	-518	-482	-4.319	-1.197	-5.516
<b>Konzernergebnis</b>		<b>-2.910</b>	<b>40.377</b>	<b>37.467</b>	<b>5.446</b>	<b>2.303</b>	<b>7.749</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>-2.910</b>	<b>40.377</b>	<b>37.467</b>	<b>5.446</b>	<b>2.303</b>	<b>7.749</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-2.772	40.495	37.723	5.414	2.114	7.528
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		-138	-118	-256	32	189	221
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	-0,02	0,22	0,20	0,03	0,01	0,04
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	-0,02	0,22	0,20	0,03	0,01	0,04

## IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. APRIL BIS 30. JUNI 2021

in Tsd. €	Anhang	01.04.–30.06.2021			01.04.–30.06.2020		
		Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt	Fortzu- führende Geschäfts- bereiche	Aufge- gebene Geschäfts- bereiche	Gesamt
Umsatzerlöse		2.296	0	2.296	1.218	6.721	7.939
Bestandsveränderungen		12.433	0	12.433	150	16.338	16.488
Sonstige betriebliche Erträge		543	0	543	909	425	1.334
<b>Gesamtleistung</b>		<b>15.272</b>	<b>0</b>	<b>15.272</b>	<b>2.277</b>	<b>23.484</b>	<b>25.761</b>
Materialaufwand		-7.407	0	-7.407	83	-14.193	-14.110
Personalaufwand		-1.317	0	-1.317	-834	-1.726	-2.560
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		208	0	208	-490	0	-490
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-95	0	-95	-60	-124	-184
Sonstige betriebliche Aufwendungen		-1.369	0	-1.369	-903	-1.778	-2.681
<b>Betriebsergebnis</b>		<b>5.292</b>	<b>0</b>	<b>5.292</b>	<b>73</b>	<b>5.663</b>	<b>5.736</b>
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern		0	0	0	22	-47	-25
Zinserträge		2.605	0	2.605	223	345	568
Zinsaufwendungen		-7.766	0	-7.766	-2.347	-3.374	-5.721
Übriges Finanzergebnis		0	0	0	23	-353	-330
<b>Finanzergebnis</b>		<b>-5.161</b>	<b>0</b>	<b>-5.161</b>	<b>-2.079</b>	<b>-3.429</b>	<b>-5.508</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>131</b>	<b>0</b>	<b>131</b>	<b>-2.006</b>	<b>2.234</b>	<b>228</b>
Ertragsteuern		32	0	32	84	-860	-776
<b>Konzernergebnis</b>		<b>163</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>-1.922</b>	<b>1.374</b>	<b>-548</b>
Sonstiges Ergebnis		0	0	0	0	0	0
<b>Konzerngesamtergebnis</b>		<b>163</b>	<b>0</b>	<b>163</b>	<b>-1.922</b>	<b>1.374</b>	<b>-548</b>
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		136	0	136	-1.593	1.349	-244
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		27	0	27	-329	25	-304
Ergebnis je Aktie (unverwässert)		0,00	0,00	0,00	-0,01	0,01	0,00
Ergebnis je Aktie (verwässert)		0,00	0,00	0,00	-0,01	0,01	0,00

## IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>			
Konzerngesamtergebnis		37.467	7.749
Anpassungen:			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte		49	14
Abschreibungen auf Sachanlagen		641	373
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.2	1.234	-2.277
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	6.7	119	-13.133
Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften		1.120	1.693
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		-102	-190
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-464	514
Steueraufwendungen	6.16	482	5.516
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Sachanlagen		-3	0
Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf vollkonsolidierter Unternehmen		-42.107	0
Netto-Finanzierungsaufwendungen	6.15	13.540	14.784
Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden	6.3	0	101
Übriges Finanzergebnis		0	330
Veränderungen bei:			
Vorräte		-24.030	-71.613
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen		-2.865	-6.973
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		-2.813	42.765
Nicht finanzielle Vermögenswerte		-10.093	-3.850
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten		4.450	8.528
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		1.949	4.212
Sonstige Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer		-12	-863
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		-5.204	0
Zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte und Schulden		4.250	0
Gezahlte Zinsen		-8.367	-9.001
Erhaltene Ertragsteuern		117	8
Gezahlte Ertragsteuern		-933	-3.404
<b>Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>		<b>-31.575</b>	<b>-24.717</b>
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>			
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-175	0
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-144	-67
Erwerb von Sachanlagen		-110	-59
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		2.487	0
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		39.868	0
Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5)		-119	-1.068
Erhaltene Zinsen		0	163
Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte		0	15.050
Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten		0	-15.050
<b>Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>		<b>41.807</b>	<b>-1.031</b>
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		12.406	55.507
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-256	-290
Sonstige Eigenkapitalmaßnahmen		0	0
Rückzahlungen von Darlehen		-44.756	-149.689
Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen		0	-20
Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens		0	-56.029
Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten		0	-310
<b>Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>		<b>-32.606</b>	<b>-150.831</b>
<b>Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds</b>		<b>-22.374</b>	<b>-176.579</b>
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	6.6	50.549	216.045
<b>Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende</b>	6.6	<b>28.175</b>	<b>39.466</b>



## IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2021

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 01.01.2020</b>		<b>186.764</b>	<b>-22.804</b>	<b>156.778</b>	<b>320.738</b>	<b>5.253</b>	<b>325.991</b>	
Gewinn/Verlust	6.8	0	0	7.528	7.528	221	7.749	
Dividendenzahlung	6.8	0	0	-56.029	-56.029	0	-56.029	
<b>Stand 30.06.2020</b>		<b>186.764</b>	<b>-22.804</b>	<b>108.277</b>	<b>272.237</b>	<b>5.474</b>	<b>277.711</b>	
<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	6.8	0	0	37.723	37.723	-256	37.467	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung	6.8	0	0	0	0	-1.975	-1.975	
<b>Stand 30.06.2021</b>		<b>186.764</b>	<b>-389.131</b>	<b>595.134</b>	<b>392.767</b>	<b>2.545</b>	<b>395.312</b>	

# IFRS-KONZERNANHANG ZUM 30. JUNI 2021

## 1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) und ihre Tochtergesellschaften haben sich auf die Entwicklung und den nachgelagerten Verkauf von Wohnimmobilien sowie die Errichtung und die langfristige Vermietung von Wohnimmobilien für den eigenen Bestand (build-to-hold) spezialisiert. Mit der im ersten Quartal 2021 veräußerten Tochtergesellschaft Development Partner AG wurden im Geschäftsjahr noch Gewerbeimmobilien entwickelt.

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 2021 am 30. September 2021 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 2020 gelesen werden. Dieser Konzernabschluss bildet die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss.

Aufgrund der vollständigen Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und dessen Aktivitäten im ersten Halbjahr 2021 wurde die Transaktion als aufgegebener Geschäftsbereich nach IFRS 5 eingestuft und dargestellt.

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

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

Eine Einstufung als aufgegebener Geschäftsbereich geschieht bei Veräußerung oder sobald der Geschäftsbereich die Kriterien für eine Einstufung als zur Veräußerung gehalten erfüllt, wenn dies früher der Fall ist. Im benannten Fall, erfolgte die Klassifizierung mit der Veräußerung und dem erfolgten Abgang im ersten Quartal 2021.

Wenn ein Geschäftsbereich als aufgegebener Geschäftsbereich eingestuft wird, wird die Gesamtergebnisrechnung des Vergleichsjahres so angepasst, als ob der Geschäftsbereich von Beginn des Vergleichsjahres an aufgegeben worden wäre. In der Konzern-Kapitalflussrechnung werden die Mittelzu- und -abflüsse aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich getrennt von den Mittelzu- und -abflüssen aus den fortgeführten Geschäftsbereichen dargestellt. Vorjahresangaben werden auf vergleichbarer Basis berichtet.

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

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien), zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sowie Eigenkapitalinvestments 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 2020 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 2020 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 4	„Versicherungsverträge“: Verschiebung von IFRS 9; Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 7	„Finanzinstrumente – Angaben“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 9	„Finanzinstrumente“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2	01.01.2021
Änderungen zu IFRS 16	„Leasingverhältnisse“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2	01.01.2021
Änderungen zu IAS 39	„Finanzinstrumente: Ansatz- und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform – Phase 2	01.01.2021

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

**B. Nicht angewendete Standards und Interpretationen (veröffentlicht, aber noch nicht verpflichtend anzuwenden bzw. zum Teil in der EU noch nicht anzuwenden)**

Das International Accounting Standard Board (IASB) und das IFRS Interpretations Committee (IFRS IC) haben weitere Standards und Interpretationen verabschiedet, die für das Geschäftsjahr 2021 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standard-änderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
<b>Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>		
Änderungen an IFRS 3	Unternehmenszusammenschlüsse: Verweis auf das Rahmenkonzept 2018	01.01.2022
Änderungen an IAS 16	Sachanlagen: Einnahmen vor der beabsichtigten Nutzung	01.01.2022
Änderungen an IAS 37	Rückstellungen: Belastende Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	01.01.2022
<b>Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards</b>		
IFRS 17	Versicherungsverträge	01.01.2023
Änderungen an IAS 1	Darstellung des Abschlusses: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	01.01.2023
Änderungen zu IAS 8	Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehlern: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	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 16	COVID-19-bedingte Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	01.04.2021

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. Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“**

Im Rahmen der strategischen Neuausrichtung und der Konzentration auf das Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ wurde mit Wirkung zum 16. März 2021 der Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 vollzogen und sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf, sowie jeweils 51 % der Geschäftsanteile an den Projektgesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin, Storkower Straße 140 PE GmbH, Berlin, und Storkower Straße 142–146 PE GmbH, Berlin, veräußert. Dies führte zur Entkonsolidierung des gesamten Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“. Die aus dem Abgang und der Einstufung als aufgegebenen Geschäftsbereich nach IFRS 5 resultierenden bilanziellen Auswirkungen sind unter 2.4. dargestellt.

**B. Ankauf von wohnwirtschaftlichen Projekten in Köln und Dresden**

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

Die Kaufpreisallokation ist zum 30. Juni 2021 vorläufig.

**C. Grundstückankauf in Chemnitz**

Mit Grundstückskaufvertrag vom 09. März 2021 hat die aufgrund von Geringfügigkeit bislang nicht konsolidierte Tochtergesellschaft Gateway Achtzehnte GmbH mehrere Grundstücke in Chemnitz für insgesamt rund 4,4 Mio. € erworben. Auf den Grundstücken sollen Wohnungen entstehen, die anschließend weiterveräußert werden.

**D. Ankauf weiterer Anteile Einkaufszentrum Duisburg**

Im Rahmen eines Anteilskaufvertrages mit Wirkung zum 01. Januar 2021 hat die Gesellschaft weitere 39,9 % an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH und eine Darlehensforderung erworben. Durch den damit verbundenen beherrschenden Einfluss der Gateway Real Estate AG wird die Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH seit dem 01. Januar 2021 vollkonsolidiert. Bislang wurden die Anteile von 50 % als nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlage bilanziert. Der Kaufpreis für die Anteile und die Darlehensforderung beträgt insgesamt rund 11,1 Mio. € und wurde durch Aufrechnung von Darlehensforderungen bezahlt.

#### E. Verkauf der Gateway Asset Management GmbH

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

#### F. Erwerb weiterer Anteile an der So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG für die Projektentwicklung SoHo Mannheim

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

## 2.4 AUFGEBENER GESCHÄFTSBEREICH

Die Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ erfüllte im ersten Quartal 2021 die Kriterien von IFRS 5 als aufgebener Geschäftsbereich. Das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ war im Vorjahr nicht als aufgebener Geschäftsbereich eingestuft. Gemäß IFRS 5 wurde für das nicht fortgeführte Segment die Darstellung für das Vorjahr angepasst und alle Aufwendungen und Erträge in separaten Spalten in der Gewinn- und Verlustrechnung erfasst.

#### VERÄUSSERTE VERMÖGENSWERTE UND SCHULDEN DES AUFGEBENEN GESCHÄFTSBEREICHS

in Mio.€	
Immaterielle Vermögenswerte	24,3
Sachanlagen	2,0
Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen	7,1
Latente Ertragsteuerforderungen	3,9
Vorräte	587,2
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2,9
Laufende Ertragsteuerforderungen	0,1
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Vermögenswerte	29,7
Liquide Mittel	22,7
<b>Vermögen der Veräußerungsgruppe</b>	<b>679,9</b>
Nicht beherrschende Anteile	2,5
Sonstige Rückstellungen	0,4
Finanzverbindlichkeiten	370,4
Latente Ertragsteuerschulden	11,8
Sonstige finanzielle und nicht finanzielle Verbindlichkeiten	24,1
Laufende Ertragsteuerschulden	4,3
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	15,0
<b>Schulden der Veräußerungsgruppe</b>	<b>428,5</b>
<b>Reinvermögen</b>	<b>251,4</b>

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

#### Ergebnis aus dem Verkauf des aufgegebenen Geschäftsbereichs:

Die Gegenleistung beläuft sich auf 293,6 Mio. € und setzt sich aus einer Kaufpreiskomponente in Höhe von 104,6 Mio. € sowie von verbleibenden Forderungen im Konzern in Höhe von 189,0 Mio. €, welche in zukünftigen Perioden zurückgeführt werden müssen, zusammen. Bislang sind dem Konzern im ersten Halbjahr 2021 liquide Mittel aus dieser Transaktion in Höhe von 19,3 Mio. € zugeflossen.

Aus dem Kaufpreis in Höhe von 104,6 Mio. € und den abgehenden Nettovermögenswerten in Höhe von 251,4 Mio. € zuzüglich der im Konzern verbleibenden Forderungen von 189,0 Mio. €, ergibt sich ein Entkonsolidierungsgewinn (ohne Berücksichtigung der Transaktionskosten in Höhe von 0,3 Mio. €) in Höhe von 42,2 Mio. €. Dieser Entkonsolidierungsgewinn ist lediglich den Anteilseignern der Gateway Real Estate AG zuzurechnen, da an den veräußernden Gesellschaften keine nicht beherrschenden Anteile bestehen und wird in den sonstigen betrieblichen Erträgen ausgewiesen.

#### MITTELAB-/ZUFLUSS AUS DEM AUFGEBENEN GESCHÄFTSBEREICH:

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2021	01.01.– 30.06.2020
Mittelabfluss aus betrieblicher Tätigkeit	-6.710	28.212
Mittelabfluss aus Investitionstätigkeit	-147	-44
Mittelzufluss aus Finanzierungstätigkeit	3.219	-31.181
<b>Mittelabfluss aus dem aufgegebenen Geschäftsbereich</b>	<b>-3.638</b>	<b>-3.013</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 Jahresende wie folgt dar:

—

##### EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
Eigenkapital	395.312	359.820
Bilanzsumme	1.153.176	1.117.626
Eigenkapitalquote (in %)	34,3	32,2

#### 3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

						30.06.20 21	
	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	
Eingebettete Derivate	1.219	0	0	0	1.219	3	
<b>Summe</b>	<b>3.801</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>3.801</b>		
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>							
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.693	0	1.693		
Übrige Forderungen	0	0	8.920	0	8.920		
Vertragsvermögensgegenstand	0	0	471	0	471		
Darlehen	0	0	250.943	0	250.974	2	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	58	0	58		
Liquide Mittel	0	0	28.175	0	28.175		
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>290.260</b>	<b>0</b>	<b>290.291</b>		
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>3.801</b>	<b>0</b>	<b>290.260</b>	<b>0</b>	<b>294.092</b>		

FINANZIELLE SCHULDEN

				30.06.2021	
	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	853	0	853	3	
<b>Summe</b>	<b>853</b>	<b>0</b>	<b>853</b>		
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	180.567	184.011	2	
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	36.030	36.030	2	
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	2.436	2.436	2	
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	198.041	199.629	1	
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	101.076	102.293	2	
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	191.131	192.729	2	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	6.533	6.533		
Leasingverbindlichkeiten	0	778	n/a		
Vertragsverbindlichkeiten	0	363	363		
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>716.955</b>	<b>724.024</b>		
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>853</b>	<b>716.955*</b>	<b>724.877</b>		

\* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 716.177 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>31.12.2020</b>						
<b>Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert</b>						
Eigenkapitalinvestments	2.637	0	0	0	2.637	3
Eingebettete Derivate	2.435	0	0	0	2.435	3
<b>Summe</b>	<b>5.072</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>5.072</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte</b>						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.431	0	1.431	
Übrige Forderungen		0	15.565	0	15.565	
Vertragsvermögenswerte	0	0	4.096	0	4.096	
Darlehen	0	0	12.501	0	12.501	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	107	0	107	
Liquide Mittel		0	50.549	0	50.549	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>84.249</b>	<b>0</b>	<b>84.249</b>	
<b>Summe – Finanzielle Vermögenswerte</b>	<b>5.072</b>	<b>0</b>	<b>84.249</b>	<b>0</b>	<b>89.321</b>	

FINANZIELLE SCHULDEN

	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair- Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
<b>31.12.2020</b>				
<b>Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	834	0	834	3
<b>Summe</b>	<b>834</b>	<b>0</b>	<b>834</b>	
<b>Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden</b>				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	222.011	219.382	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	49.250	49.250	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	38.194	43.176	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	99.945	101.308	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	196.595	198.787	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	68.649	68.649	
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	2.388	2.388	
Leasingverbindlichkeiten	0	2.802	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	4.491	4.491	
<b>Summe</b>	<b>0</b>	<b>684.325</b>	<b>687.431</b>	
<b>Summe – Finanzielle Schulden</b>	<b>834</b>	<b>684.325</b>	<b>688.265</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)

Bei den in der Konzernbilanz zum beizulegenden Zeitwert erfassten derivativen Finanzinstrumenten handelt es sich um eingebettete Derivate, die von den Schuldverschreibungen separiert und welche auf Basis von Informations- und Inputfaktoren der oben beschriebenen Stufe 3 bewertet werden.

Um die Vorteilhaftigkeit einer Ausübung der Kündigungsoptionen zu ermitteln, werden Zinssätze und Ausfallintensitäten simuliert. Eingangsparameter des Bewertungsmodells sind risikolose Zinskurse (auf Basis der Euro-Swapkurve), die Volatilität sowie der Credit Spread. Da die Credit Spreads nicht direkt am Markt beobachtbar sind, ist die eingebettete Kündigungsoption der Stufe 3 der Bewertungshierarchie zuzuordnen.

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

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	Eigenkapital-
	Finanzinstrumente	investments
		FVtPL
<b>Stand zum 01.01.2020</b>	<b>2.002</b>	<b>2.996</b>
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	433	-359
Zugänge	0	0
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>2.435</b>	<b>2.637</b>
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	30	0
Zugänge	1.189	0
Abgänge	-2.435	-55
<b>Stand zum 30.06.2021</b>	<b>1.219</b>	<b>2.582</b>

Für die beizulegenden Zeitwerte der derivativen Finanzinstrumente hätte eine für möglich gehaltene Änderung bei einem der wesentlichen, nicht beobachtbaren Inputfaktoren, unter Beibehaltung der anderen Inputfaktoren, die nachstehenden Auswirkungen:

in Tsd. €	Gewinn oder Verlust	
	Erhöhung	Minderung
<b>Stand zum 30.06.2021</b>		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-226	147
<b>Stand zum 31.12.2020</b>		
Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung)	-177	181

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

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

- In Bezug auf die durch den Konzern gehaltenen Immobilien hat der Vorstand zu jedem Stichtag zu entscheiden, ob diese langfristig zur Vermietung bzw. zu Wertsteigerungszwecken oder zur Veräußerung gehalten werden. In Abhängigkeit von dieser Entscheidung werden die Immobilien nach den Grundsätzen für Renditeimmobilien, als zur Veräußerung bestimmte Grundstücke mit unfertigen und fertigen Bauten (Vorräte) oder als zur Veräußerung bestimmtes langfristiges Vermögen bilanziert und entsprechend der Klassifizierung zu (fortgeführten) Anschaffungskosten oder zum beizulegenden Zeitwert bewertet. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.2 und 6.7.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. Residualwertverfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.2.
- 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 2021 erwartet wird. Die Plansteuerquote für das Gesamtjahr wird auf Basis der jeweils aktuell gültigen Unternehmensplanung unter Berücksichtigung diverser Prämissen und Schätzungen ermittelt. So bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in zumindest gleicher Höhe zuzurechnen sind. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen sowie künftige Änderungen unserer Einschätzungen auftreten, welche Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.16.
- Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. 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 Anhangangaben 6.3 und 6.11.
- Die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf Basis eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Hull-White-Modells.

## 5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

Infolgedessen hat GATEWAY seit Beginn des Geschäftsjahres 2021 die zwei berichtspflichtigen Geschäftsbereiche „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“. Das Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurde im ersten Halbjahr als aufgegebenes Geschäftsbereich klassifiziert und stellt kein berichtspflichtiges Segment dar.

Unter dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ wurden im ersten Halbjahr bereits drei Entwicklungsprojekte in Köln, Dresden und Chemnitz erworben, wodurch sich auch im Wesentlichen der deutliche Anstieg des Segmentvermögens auf 620,0 Mio. € und der Segmentschulden auf 538,8 Mio. € erklären lässt.

Für die Vorperiode wurden die Segmentangaben vergleichbar dargestellt.

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

- **Bestandsimmobilien:** Das Segment umfasst ein ertragsreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien. Seit dem Geschäftsjahr 2020 beinhaltet dieses Segment auch Wohnimmobilien, die für den eigenen Bestand entwickelt werden (build-to-hold).
- **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.

In Vorperioden wurde das 2021 aufgegebene Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wie folgt definiert: 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. Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-7-Städte in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) und auf ausgewählte Metropolregionen, wie z. B. Nürnberg.

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 (85,544 Tsd. €) des Segments „Bestandsimmobilien“ gegenüber dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ konsolidiert. Die Konsolidierung der den Forderungen gegenüberstehenden Verbindlichkeiten (85,544 Tsd. €) ist der wesentliche Effekt bei den Segmentschulden. In der Beteiligungsertragseliminierung wird im Finanzergebnis ein Ertrag aus einer Ausschüttung (950 Tsd. €) des Segments „Bestandsimmobilien“ konsolidiert.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 32,9% aus dem aufgegebenen Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“, zu 24,9% aus dem Segment „Bestandsimmobilien“ und zu 42,2% aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Das Segment „Wohnimmobilienentwicklung“ enthält zudem Umsatzerlöse in Höhe von 5,4 Mio. €, die dem aufgegebenen Geschäftsbereich zuzuordnen sind und wie auch die Umsatzerlöse des aufgegebenen Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im Zusammenhang mit dem weiteren Leistungsfortschritt der drei im Vorjahr abgeschlossenen Forward Sales stehen. Die Umsätze der fortgeführten Unternehmensbereiche 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 Segmentschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

## KONZERNZWISCHENABSCHLUSS

IFRS-Konzernanhang

	30.06.2021				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	3.698	4.891	6.288	0	14.877
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	4.891	5.361	0	10.252
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	341	46	0	-387	0
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	46	0	-46	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>4.039</b>	<b>4.937</b>	<b>6.288</b>	<b>-387</b>	<b>14.877</b>
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	4.937	5.361	-46	10.252
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-3.554	45.526	11.305	-1.788	51.489
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	45.526	107	104	45.737
Finanzergebnis	-1.021	-4.031	-8.488	0	-13.540
Ergebnis vor Ertragsteuern	-4.575	41.495	2.817	-1.788	37.949

	30.06.2020				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	1.404	30.174	3.585	0	35.163
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	29.319	3.585	0	32.904
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	148	91	0	-239	0
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	91	0	-91	0
<b>Umsatzerlöse</b>	<b>1.552</b>	<b>30.265</b>	<b>3.585</b>	<b>-239</b>	<b>35.163</b>
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	29.410	3.585	-91	32.904
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	11.495	16.579	406	0	28.480
davon aufgegebene Geschäftsbereiche	0	15.286	-78	0	15.208
Finanzergebnis	17.024	-15.424	-859	-15.956	-15.215
Ergebnis vor Ertragsteuern	28.519	1.155	-453	-15.956	13.265

Im Zuge der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurde auch der auf dieses Segment allokierte Goodwill mit einem Buchwert in Höhe von 23.973 Tsd. € entkonsolidiert.

	30.06.2021				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	622.092	0	620.018	-88.934	1.153.176
Segmentsschulden	304.683	0	538.755	-85.574	757.864

	31.12.2020				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	554.788	662.988	172.913	-273.063	1.117.626
Segmentsschulden	272.202	591.978	161.933	-268.307	757.806

## 6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

### 6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen.

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
Goodwill	15.908	39.881
Sonstiges immaterielles Vermögen	236	548
<b>Gesamt</b>	<b>16.144</b>	<b>40.429</b>

Im Zuge der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ wurde der hierauf entfallende Goodwill in Höhe von 23.973 Tsd. € entkonsolidiert. Der aus dem 2018 erfolgten umgekehrten Unternehmenserwerb entstandene Goodwill teilt sich unverändert wie folgt auf:

- 6.119 Tsd. € entfallen auf die Gruppe von zGES „Bestandsimmobilien“ und
- 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 31.12.2020</b>	<b>184.920</b>
Zugänge	17.349
Marktwertveränderungen	-1.234
<b>Stand zum 30.06.2021</b>	<b>201.035</b>

Die Zugänge betreffen die mit dem Erwerb der Anteile an der Duisburg EKZ 20 Objekt GmbH erworbene Immobilie. Aufgrund der Absicht, diese langfristig zu halten um Mieterträge zu erzielen, wurde diese als Finanzinvestition gehaltene Immobilie nach IAS 40 klassifiziert und zum Fair Value bewertet.

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. €	30.06.2021	30.06.2020
Mieterlöse	1.908	311
Erlöse aus Betriebskosten	704	66
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse*	35	42
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-1.074	-169
<b>Gesamt</b>	<b>1.573</b>	<b>250</b>

\* Im Vorjahr nicht aufgeführt

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 2020 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 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

Die Zusammensetzung der nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt.

in Tsd. €	Assoziierte Unternehmen	Gemeinschaftsunternehmen	Gesamt
<b>Stand zum 31.12.2020</b>	<b>1.064</b>	<b>6.066</b>	<b>7.130</b>
Zugänge	0	0	0
Abgänge	0	0	0
At-Equity-Ergebnis Q2	0	0	0
Abgang aus Entkonsolidierung	0	-6.038	-6.038
Sonstige Effekte	-1.064	0	-1.064
<b>Stand zum 30.06.2021</b>	<b>0</b>	<b>28</b>	<b>28</b>

Im Rahmen der Veräußerung des aufgegebenen Segments Gewerbeimmobilienentwicklung sind die Beteiligungen an den folgenden Gemeinschaftsunternehmen mit einem Buchwert von 6.038 Tsd. € abgegangen:

- Projektentwicklung Am Barmbeker Bahnhof in Hamburg Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen GmbH & Co. KG
- Projektentwicklung Weender Straße in Göttingen Verwaltungsgesellschaft mbH
- Projektgesellschaft Abraham-Lincoln-Straße in Wiesbaden Beteiligungsgesellschaft mbH & Co. KG
- Immobiliengesellschaft Hutfiltern in Braunschweig GmbH.

Vorab hat eine Ausschüttung aus dem assoziierten Unternehmen Venloer Straße in Köln S.à r.l. an die PE Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von 1.120 Tsd. € stattgefunden. Die Ausschüttung wurde erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst und ist in den sonstigen Effekten enthalten.

## 6.4 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 2021 Bauzeitzinsen in Höhe von 12.430 Tsd. € aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2021 insgesamt 526.261 Tsd. €. Zum 16. März 2021 ist im Rahmen der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ Vorratsvermögen i.H.v. 588.060 Tsd. € abgegangen. Demgegenüber steht der Zugang aus dem Ankauf der Projektentwicklungen Borussia Dresden & Köln zum 17. Februar 2021 i.H.v. 420.630 Tsd. €. Die Vorratsimmobilien bestehen zum Stichtag im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (96.795 Tsd. €), der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (334.424 Tsd. €), der sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) (56.826 Tsd. €) und der Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH (33.779 Tsd. €).

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere	334.424	0
Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark	96.795	0
sKE Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	56.826	56.073
Beteiligungsgesellschaft Berlin-Heinersdorf 18 GmbH	33.779	33.475
Gateway Achtzehnte GmbH	4.437	0
Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH	0	82.045
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH	0	93.680
Projektentwicklung Rudolfplatz in Köln GmbH	0	2.635
Projektentwicklung Brotstraße in Trier GmbH	0	4.240
Projektentwicklung Uerdinger Straße in Düsseldorf Residential GmbH	0	5.129
Projektentwicklung Michaelkirchstraße	0	61.355
Projektentwicklung Technologicampus Großraum Stuttgart GmbH	0	21.914
Projektentwicklung Mediaspree in Berlin GmbH	0	74.687
Projektentwicklung Campus Park München	0	67.166
Projektentwicklung Neufahrn	0	25.888
SoHo Mannheim	0	32
Revaler Straße 32 PE GmbH	0	73.694
Storkower Straße 140 PE GmbH	0	16.981
Storkower Straße 142-146 PE GmbH & Co. KG	0	47.991
<b>Summe</b>	<b>526.261</b>	<b>666.985</b>

## 6.5 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
<b>Sonstige finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	250.943	12.501
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	220.478	4.320
Übrige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	8.945	15.160
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	4.261	9.124
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.582	3.043
Eingebettete Derivate	1.219	2.435
Vertragsvermögenswerte	471	4.096
Kautionsguthaben	58	107
	<b>264.218</b>	<b>37.342</b>
davon langfristig	69.054	8.817
davon kurzfristig	195.164	28.525
<b>Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte:</b>		
Sonstige Vermögenswerte*	62.481	52.361
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	5	5
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	323	373
Umsatzsteuerguthaben	160	1.903
Mietincentives	2.542	2.651
	<b>65.506</b>	<b>57.288</b>
davon langfristig	2.492	2.562
davon kurzfristig	63.014	54.726

\* Dieser Posten enthält im Vorjahr Betriebskosten i.H.v. 105 Tsd. €. In diesem Jahr erfolgt der Ausweis – aufgrund zeitraumbezogener Umsatzrealisation nach IFRS 15 – als Vertragsvermögenswert innerhalb der Sonstigen finanziellen Vermögenswerte.

Der signifikante Anstieg der Sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 226.876 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr ist im Wesentlichen auf die Veräußerung des Gewerbeimmobilien-segments im ersten Quartal zurückzuführen. Die in diesem Zusammenhang erbrachte Gegenleistung setzt sich aus im Konzern verbleibenden Forderungen in Höhe von nunmehr 178.766 Tsd. € und noch nicht ausgeglichenen Kaufpreisforderungen in Höhe von 61.633 Tsd. € zusammen.

Der Anstieg der Sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 8.218 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. Die Anwartschaft erhöhte sich im ersten Halbjahr durch den Kauf der Anteile an der So SoHo Sullivan GmbH & Co. KG für 7.050 Tsd. € sowie aktivierungsfähigen Zinsen in Höhe von 3.030 Tsd. €.

## 6.6 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2021 auf 28.175 Tsd. € (31. Dezember 2020: 50.549 Tsd. €).

## 6.7 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt.

in Tsd. €	Stand zum 31.12.2020	54.150
Zugang		119
Abgang		-15.750
Marktwertveränderung		-119
<b>Stand zum 30.06.2021</b>		<b>38.400</b>

Am 21. April 2021 wurde die letzte Kaufpreisrate für die Immobilie der Gateway Vierte GmbH, Frankfurt am Main geleistet und der Kaufvertrag vollzogen. Die bereits in Vorjahren mit Verkaufspreis von 15.750 Tsd. € bewertete Immobilie wurde entsprechend als Abgang erfasst.

Die Bewertung der noch verbleibenden Immobilie der Gateway Fünfte GmbH, Frankfurt am Main, erfolgte analog dem Vorgehen bei den Renditeimmobilien und basiert auf dem von einem unabhängigen Gutachter ermittelten beizulegenden Zeitwert vom 31. Dezember 2020.

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. €	30.06.2021	30.06.2020
Mieterlöse	443	441
Erlöse aus Betriebskosten	113	105
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	98	94
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-522	-466
<b>Gesamt</b>	<b>132</b>	<b>174</b>

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

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.

## 6.8 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2021 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.

## 6.9 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	198.042	47
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	117.782	73.737
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	97.628	72.558
	<b>413.452</b>	<b>146.342</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	62.785	148.274
Verbindlichkeiten ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	36.030	49.250
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	3.448	124.037
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	2.436	99.897
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. nahestehenden Unternehmen/Personen	0	38.194
	<b>104.699</b>	<b>459.652</b>
<b>Gesamt</b>	<b>518.151</b>	<b>605.994</b>

Der Anstieg der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 267.110 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus den im Rahmen des Ankaufs der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (25.049 Tsd. €) und der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (199.021 Tsd. €) übernommenen und fortgeschriebenen Projektfinanzierungen.

Außerdem führte der Tausch der im Halbjahr ausgelaufenen Anleihe der Gateway Real Estate AG (97.323 Tsd. €) zu einer weiteren Erhöhung des langfristigen Bereichs der Finanzverbindlichkeiten. Gegenläufig sind aus der Veräußerung und der daraus folgenden Entkonsolidierung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ langfristige Finanzverbindlichkeiten i.H.v. 74.829 Tsd. € abgegangen.

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. Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 437.873 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr.

Der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultiert im Wesentlichen aus dem Abgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten aus dem Verkauf des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ im ersten Quartal (286.979 Tsd. €) und aus der oben beschriebenen Anpassung der Fristigkeiten aufgrund des durchgeführten Tauschs (97.323 Tsd. €). Gegenläufig wirkten sich auch hier die im Rahmen des Ankaufs zugegangenen Projektfinanzierungen aus.

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.

## 6.10 VERBINDLICHKEITEN AUS LIEFERUNGEN UND LEISTUNGEN UND SONSTIGE VERBINDLICHKEITEN

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen in Höhe von 191.131 Tsd. € (Vj. 68.649 Tsd. €) beinhaltet im Wesentlichen eine Anwartschaft auf Übertragung von Grundeigentum (53.126 Tsd. €) sowie der im Zuge des Erwerbs der Projektgesellschaft in Köln übernommenen offenen Grundstückskaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 63,0 Mio. € und den offenen Verbindlichkeiten des Anteilskaufs von 70,9 Mio. € an der Borussia Development GmbH.



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

**SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
Leasingverbindlichkeiten	778	2.802
Vertragsverbindlichkeiten	363	4.491
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	853	834
Erhaltene Kautionen	74	82
Übrige	6.458	2.306
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	0	2
	<b>8.526</b>	<b>10.515</b>
davon langfristig	1.346	3.009
davon kurzfristig	7.180	7.506

Der Rückgang der Leasingverbindlichkeiten und Vertragsverbindlichkeiten ist auf den Abgang der Leasingvermögenswerte und Forward Sale im Rahmen der Veräußerung des Gewerbeimmobiliensegments im ersten Quartal zurückzuführen.

Der Posten Übrige beinhaltet eine Verbindlichkeit aus dem Einbehalt eines Kaufpreises im Zusammenhang mit einem im Vorjahr erworbenen Projektgrundstück in Höhe von 1.500 Tsd. € sowie eine Freistellungsverpflichtung in Höhe von 3.434 Tsd. €.

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

**SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN**

in Tsd. €	30.06.2021	31.12.2020
Personalverbindlichkeiten	110	2.136
Verbindlichkeiten aus übrigen Steuern	9	3.012
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	41	49
Erhaltene Vorauszahlungen	0	11.757
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	80	234
Übrige	255	45
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	0	0
	<b>495</b>	<b>17.233</b>
davon langfristig	0	0
davon kurzfristig	495	17.233

Der Rückgang des Postens Erhaltene Vorauszahlungen zum Vorjahr resultiert im Wesentlichen aus dem in der Berichtsperiode vollzogenen Besitzübergang (Nutzen und Lasten) der Immobilie der Gateway Vierte GmbH in Hamburg. Die geleisteten Anzahlungen in Höhe von 11.500 Tsd. € des Käufers wurden sodann ausgebucht.

**6.11 UMSATZERLÖSE**

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2021 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 14.877 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 2021	Q1-Q2 2020
<b>Mieterlöse gemäß IFRS 16</b>		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	1.908	311
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	1.826	3.120
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	443	441
Mieterlöse aus Untervermietung	2	12
	<b>4.179</b>	<b>3.884</b>
<b>Umsatzerlöse gemäß IFRS 15</b>		
Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	9.154	29.582
Erlöse aus Betriebskosten	865	741
Erlöse aus Dienstleistungen	433	389
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	133	95
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	113	105
Übrige	0	367
	<b>10.698</b>	<b>31.279</b>
davon zeitraumbezogen	10.565	15.307
davon zeitpunktbezogen	133	15.972
<b>Summe</b>	<b>14.877</b>	<b>35.163</b>

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 10.698 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 4.179 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 und den damit verbundenen Rückgang der zeitraumbezogenen Umsatzrealisation aus den Forward Sales zurückzuführen.

## 6.12 BESTANDSVÄRÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 12.430 Tsd. € (30. Juni 2020: 9.779 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten Borussia Köln (9.473 Tsd. €), Borussia Dresden (1.567 Tsd. €), Gateway Achtzehnte GmbH (4.437 Tsd. €) und Storkower Straße 142-146 PE GmbH (2.404 Tsd. €).

In der Vorperiode wirkte sich noch der Ankauf von Projektgrundstücken der Gesellschaften Augskor 1-3 GmbH in Höhe von 37.158 Tsd. € positiv auf die Bestandsveränderungen aus. Zudem sind die Bestandsveränderungen auch aufgrund der Auswirkungen der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ rückläufig.

in Tsd. €	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienkauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	27.132	67.794
<b>Gesamt</b>	<b>27.132</b>	<b>67.794</b>

## 6.13 MATERIALAUFWAND

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

in Tsd. €	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020
Grundstücke	5.464	50.690
Baukosten	9.452	12.003
Projektentwicklungskosten	5.158	13.719
Sonstige Baunebenkosten*	1.055	1.602
Bewirtschaftungsaufwendungen	2.953	1.755
<b>Gesamt</b>	<b>24.082</b>	<b>79.769</b>

\* Im Vorjahreszeitraum: Sonstige Baukosten

Korrespondierend zu den Bestandsveränderungen führte vor allem der in 2020 getätigte Grundstücksankauf in Augsburg zu dem vergleichsweisen Rückgang des Materialaufwands.

## 6.14 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020*
Erträge aus Entkonsolidierung	42.239	431
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	464	2
Erträge aus Versicherungsleistungen	182	332
Erträge aus der Auflösung von Einzelwertberichtigungen	140	190
Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen	0	599
Erträge aus Kaufpreisanpassung	0	678
Übrige	85	397
<b>Gesamt</b>	<b>43.110</b>	<b>2.629</b>

\* Subklassifizierung zum Vorjahreszeitraum angepasst: 1. Veräußerungsgewinne aus Finanzanlagen: Erlöse aus dem Verkauf von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen / 2. Übrige: Weiterbelastungen, Verrechnete sonstige Sachbezüge Kraftfahrzeuge, Erstattungen Aufwendungsausgleichsgesetz und Übrige

Die Erträge aus Entkonsolidierung resultieren im Berichtszeitraum aus dem Abgang der Gesellschaften im Rahmen der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zum 16. März 2021.

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020*
Rechts- und Beratungskosten	1.028	1.272
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	488	1.087
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	403	130
Vertriebskosten	266	637
Nicht abziehbare Vorsteuer	252	86
EDV-Aufwendungen	213	215
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	205	74
Aufwand aus Entkonsolidierung	132	0
Sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten	100	1.099
Reisekosten	93	454
Nichtleasingkomponente nach IFRS 16 (LN)	73	75
Aufsichtsratsvergütung	65	65
Sonstige Steueraufwendungen	47	90
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	38	124
Entschädigungsaufwendungen für stille Gesellschafter	0	1.923
Übrige	186	106
<b>Gesamt</b>	<b>3.589</b>	<b>7.437</b>

\* Subklassifizierung zum Vorjahreszeitraum im Wesentlichen wie folgt angepasst: 1. Sonstige nicht aktivierungsfähige Projektentwicklungskosten: Fremdarbeiten und sonstige Projektentwicklungskosten / 2. Nebenkosten des Geldverkehrs: sonstige Finanzierungskosten / 3. Vertriebskosten: Kosten einer Kaufvertragskündigung, Verkaufskosten Objekt, Werbekosten Objekt, Vermietungskosten und Mietvermittlungsprovision / 4. Reisekosten: Werbe-, Reise- und Fahrzeugkosten / 5. Übrige: Periodenfremde Aufwendungen, Fortbildungskosten, Raumkosten und Übrige

## 6.15 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020
Zinserträge	3.353	1.025
Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern	0	-101
Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter	0	-330
Leasing Zinsaufwendungen	-21	-21
Zinsaufwendungen	-16.872	-15.788
<b>Gesamt</b>	<b>-13.540</b>	<b>-15.215</b>

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 12.430 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.12. Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Abschnitt 6.3 erläutert.

## 6.16 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2021 betrug 482 Tsd. € (H1 2020: 5.516 Tsd. €). Die effektive Steuerquote in Höhe von 1,3 % wurde im Wesentlichen durch die steuerfreie Veräußerung von Unternehmensanteilen beeinflusst. Für das erste Halbjahr 2020 ergab sich noch eine effektive Steuerquote von 61,6 %.

## 6.17 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020
<b>Ergebnis je Aktie</b>	<b>0,20</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 2021	Q1-Q2 2020
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	37.723	7.528
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	37.723	7.528

in Tsd. Aktien	Q1-Q2 2021	Q1-Q2 2020
	186.764	186.764

## 6.18 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

### A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, (ein mit Herrn Norbert Ketterer, Rüslikon/Schweiz, verbundenes Unternehmen, im Folgenden auch „SNBH“ genannt) hielt vom 01. Januar 2020 bis zum 07. Mai 2020 die Mehrheit der Stimmrechte der Gesellschaft und gilt für diesen Zeitraum als beherrschendes Unternehmen der Gesellschaft. Am 07. Mai 2020 hat die SNBH ihre sämtlichen Aktien an der Gesellschaft an Herrn Norbert Ketterer veräußert. Herr Ketterer hat der Gesellschaft in diesem Zusammenhang mitgeteilt, dass sein Stimmrechtsanteil an der Gateway Real Estate AG am 07. Mai 2020 nunmehr insgesamt 66,24 % (123.712.159 Stimmrechte) beträgt, wobei 66,19 % (123.616.650 Stimmrechte) auf direkte und 0,05 % (9.550 Stimmrechte) auf ihm zugerechnete Stimmrechte entfallen. Seit dem 07. Mai 2020 ist Herr Norbert Ketterer persönlich beherrschender Mehrheitsaktionär und beherrschendes Unternehmen i.S.d. §312 AktG.

### B. BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Mit Anteilskaufverträgen vom 25. Juli 2019 wurden jeweils 5,1 % der Anteile der Gateway Vierte GmbH und der Gateway Fünfte GmbH an das nahestehende Unternehmen YN Beteiligung Holding AG, Schweiz, veräußert. Die Kaufpreise in Höhe von 0,8 Mio. € und 1,8 Mio. € wurden 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 Vorsitzenden des Aufsichtsrates angesehen werden.

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

Die Darlehensverbindlichkeit zwischen der Gateway Real Estate AG und der SN Beteiligung Holding AG, Schweiz, in Höhe von 40,0 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 1,5 Mio. € sowie 2,2 Mio. € der Verbindlichkeit für das Projekt EKZ Duisburg wie auf Seite 128 des Geschäftsbericht 2020 dargestellt, wurden am 17. März 2021 bezahlt.

Im Zuge der im Geschäftsjahr 2019 erfolgten Kapitalerhöhung, wurden damit verbundene Kosten in Höhe von 1,3 Mio. € an die SN Beteiligungen Holding AG weiterbelastet. Die Forderungen bestehen zum 30. Juni 2021.

### D. ÜBERTRAGUNG VON GESELLSCHAFTSANTEILEN DURCH NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN IM GESCHÄFTSJAHR

#### Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 wurden sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf, sowie jeweils 51% der Geschäftsanteile an den Projektgesellschaften Revaler Straße 32 PE GmbH, Berlin, Storkower Straße 140 PE GmbH, Berlin, und Storkower Straße 142-146 PE GmbH, Berlin, veräußert.

Käufer sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz. Der Anteilskaufvertrag konnte am 16. März 2021 vollzogen werden und führte zur Entkonsolidierung des gesamten Segments. Der zu 50% auf die YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz entfallene Kaufpreis für die Geschäftsanteile betrug insgesamt 103,7 Mio. € und wurde aufgrund vertraglicher Regelungen um 0,9 Mio. € auf 104,6 Mio. € erhöht. Am Vollzugsstichtag wurden insgesamt 39,6 Mio. € des Kaufpreises gezahlt. Die restlichen Kaufpreise in Höhe von 65,0 Mio. € sind bis zum 31. Dezember 2021 gestundet und werden mit 4,25% verzinst. Gegenüber der YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, betragen die Forderungen inklusive Zinsen zum 30. Juni 2021 insgesamt 30,8 Mio. €.

Die Ansprüche aus Gesellschafterdarlehen mit Buchwert zum 30. Juni 2021 i.H.v. 175,3 Mio. € waren nicht Bestandteil des Verkaufs der Geschäftsanteile und verbleiben bei der GATEWAY-Gruppe.

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 Gesellschafterdarlehen setzen sich zum 30. Juni 2021 wie folgt zusammen:

Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 30.06.2021 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Storkower Str. 142-146 PE GmbH, Berlin	27.153	4,25	31.495	31.12.2023
Storkower Str. 140 PE GmbH, Berlin	4.530	4,25	4.756	31.12.2023
Revaler Str. 32 PE GmbH, Berlin	19.900	4,25	27.043	31.12.2023
Development Partner AG, Düsseldorf	8.048	4,25	8.547	31.12.2021
Development Partner AG, Düsseldorf	960	2,00	1.006	31.12.2021
Development Partner AG, Düsseldorf	13.154	4,25	13.993	31.12.2021
Development Partner AG, Düsseldorf	6.592	4,25	6.732	31.12.2021
Development Partner AG, Düsseldorf	-904	4,25	-904	31.12.2021
Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	8.501	4,25	9.029	31.12.2021
Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	535	4,25	550	31.12.2021
Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	50	4,25	53	31.12.2021
Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.175	4,25	1.437	31.12.2021
Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	2.380	4,25	2.466	31.12.2021
Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf	31.000	4,25	32.870	31.12.2021
Projektentwicklung Media Spree in Berlin GmbH, Düsseldorf	18.000	4,25	0	24.06.2021
Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	3.980	2,00	4.189	31.12.2021
Projektentwicklung Breite Gasse in Nürnberg GmbH, Düsseldorf	34.000	4,25	35.504	31.12.2021

Es besteht ferner eine Verbindlichkeit gegenüber der DP AG aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragsteuer-Erstattungsanspruch in Höhe von 3,4 Mio. € an das Finanzamt.

Im Juni 2021 wurde das Gesellschafterdarlehen aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ zuzüglich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen der Projektentwicklung Media Spree in Berlin GmbH, Berlin, in Höhe von 19,3 Mio. € zurückgeführt.

#### Ankauf Borussia Development GmbH

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, erworben. Die Gateway Real Estate AG ist seitdem mit einem Anteil in Höhe von 89,9 % mittelbar beherrschende Gesellschafterin der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark (vormals Gerchgroup Dresden Quartiere am Blüherpark) 1–12 UGs, der Borussia Dresden Investment UG und der Borussia Dresden Einkaufs GbR, sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals Gerchgroup Köln Deutz Quartiere) 1–21, der Borussia

Köln Deutz Quartiere Erschließungs UG und der Borussia Köln DQ Einkaufs GbR und konsolidiert diese erstmals zum 18. Februar 2021.

Für den Ankauf der wohnwirtschaftlichen Projekte wurde ein Kaufpreis in Höhe von 70 Mio. € vereinbart, welcher bis 30. Dezember 2021 gestundet wird (Verzinsung 4,25%). Zum 30. Juni 2021 beträgt die Verbindlichkeit inklusive aufgelaufener Zinsen 71,1 Mio. €. Des Weiteren wurden Zusatzkaufpreise vereinbart, die berechnet werden, sofern bestimmte Bauabschnitte der erworbenen Projekte mit einer im Vertrag definierten Gewinnmarge weiterveräußert werden. Die Zusatzkaufpreise belaufen sich insgesamt auf maximal 50 Mio. € zzgl. ggf. anfallender Verzinsung.

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

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 30.06.2021 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	1.992	10,00	2.209	31.12.2021
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	4.109	10,00	4.779	31.12.2021
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	8.606	10,00	9.213	31.12.2021
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	1.341	10,00	1.512	31.12.2021
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	5.500	10,00	7.498	31.12.2021
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Cavallo Düsseldorf	1.951	10,00	2.425	31.12.2021

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 mit einem Zinssatz von 10,5 % weitergereicht. Die Darlehensforderung zum 30. Juni 2021 beträgt 9,026 Mio. €. Beide Gesellschaften werden von der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

#### Verkauf Gateway Asset Management GmbH

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

## 6.19 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

### Ankauf Projektentwicklung in Leipzig

GATEWAY erwirbt ein Grundstück für überwiegend wohnwirtschaftliche Entwicklung in ressourcenschonender Holzbauweise in Leipzig. Dazu hat das Unternehmen am 08. Juli 2021 einen Kaufvertrag mit der IMFARR Beteiligungs GmbH („IMFARR“) und dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG („SNBH“) über den Erwerb deren Geschäftsanteile (IMFARR jeweils 50 %, SNBH jeweils 39,9 %, zusammen jeweils 89,9 %) an der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH geschlossen.

Der Kaufpreis beträgt rd. 54.000 € bei gleichzeitiger Übernahme der quotall entfallenden Darlehensnettoverbindlichkeiten in Höhe von rd. 210 Mio. €. Das kaufgegenständliche Grundstück bietet Potenzial für die Entwicklung von insgesamt rund 320.000 qm Geschossfläche.

Der Vollzug des Anteilskaufs steht noch unter aufschiebenden Bedingungen und ist spätestens für das 1. Quartal 2022 vorgesehen.

Am 30. Juni 2021 hat GATEWAY der Virtus Sechszwanzig Beteiligungs GmbH und ihren Tochterunternehmen Leipzig 416 Management GmbH und Leipzig GmbH Darlehensverträge in Höhe von 925 Tsd. €, 4.498 Tsd. € und 5.468 Tsd. € mit Fälligkeit zum 30. April 2022 gewährt. Die laufende Verzinsung der drei Darlehen von insgesamt 10.891 Tsd. € beträgt 4,25 % p.a. Die Auszahlung der Darlehen erfolgte am 09. Juli 2021.

### Entwicklung Gesellschafterdarlehen aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“

Zwischen dem 10. und dem 13. September 2021 wurde das Gesellschafterdarlehen aus der Veräußerung des Segments „Gewerbeimmobilienentwicklung“ gegenüber der Projektentwicklung Michaelkirchstraße in Berlin Beteiligungsgesellschaft mbH, Düsseldorf zuzüglich bis dahin aufgelaufener Zinsen in Höhe von 33,1 Mio. € ausgeglichen.

Gleichzeitig wurde das Gesellschafterdarlehen gegenüber der Development Partner AG, Düsseldorf um 7,8 Mio. € aufgestockt.

### Rückzahlungen von Darlehensverbindlichkeiten gegenüber der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz

Die auf Seite 129 des Geschäftsberichts 2020 genannte Darlehensverbindlichkeit gegenüber der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz in Höhe von 8,3 Mio. € vom 13. August 2020 wurde mit Zahlungen vom 17. März und 13. September 2021 zuzüglich der bis dahin aufgelaufenen Zinsen mit einer Gesamtverbindlichkeit in Höhe von 8,5 Mio. € vollständig zurückgeführt.

Außerdem wurden mit Zahlung vom 13. September 2021 ein Betrag von 8,6 Mio. € der Verbindlichkeit aus dem Anteilskauf vom 17. Februar 2021 der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) zurückgeführt.

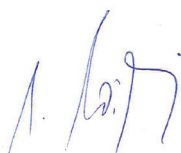
## VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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.

Berlin, den 30. September 2021



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

---

22.-24. November 2021  
30. November 2021

---

---

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