

**HALBJAHRESFINANZBERICHT
ZUM 30. JUNI**

2023



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

FINANZKENNZAHLEN

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Ertragskennzahlen		
Umsatzerlöse	4.871	5.186
Gesamtleistung	88.571	53.061
EBIT adj.	23.642	19.619
EBT	-10.746	-4.653
Konzernergebnis	-13.884	-5.179
Ergebnis je Aktie in €	-0,07	-0,03
Bilanz- und Liquiditätskennzahlen		
Bilanzsumme	1.516.333	1.431.550
Eigenkapital	365.073	379.049
Eigenkapitalquote	24,1%	26,5%
Liquide Mittel	6.393	8.951
Nettofinanzschulden	929.387	835.292
Portfoliokennzahlen		
Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (gbv) in Mrd. €	6	6
Anzahl Projekte (Ende Juni)	8	8

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

Ergebnis je Aktie
beträgt im ersten Halbjahr 2023

-0,07 €

Konzernergebnis
sinkt im ersten Halbjahr 2023 auf

-13,9 Mio. €

EBIT adjusted
erreicht im ersten Halbjahr 2023

23,6 Mio. €

2023

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN SECHS MONATE

GATEWAY
erzielt im ersten Halbjahr
ein negatives Ergebnis

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV)
beträgt zum 30. Juni 2023

6 Mrd. €

Prognose
Geschäftsjahr 2023

5-15 Mio. €

EBIT adjusted
und

-10-0 Mio. €

EBT

ÜBER UNS

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

WIR ENTWICKELN DEUTSCHLANDWEIT NACHHALTIGE UND MODERNE WOHNQUARTIERE IN HOLZBAUWEISE, VORWIEGEND IN 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

-
- 04 — KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT**
- 04 — Grundlagen des Konzerns und Strategie
- 04 — Geschäftsverlauf
- 05 — Wirtschaftliche Rahmenbedingungen
- 08 — Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
- 10 — Risiken- und Chancenbericht
- 11 — Prognosebericht
- 12 — KONZERNZWISCHENABSCHLUSS**
- 12 — IFRS-Konzernbilanz
- 14 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
- 16 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
- 17 — IFRS-Konzerneigenkapitalveränderungsrechnung
- 18 — IFRS-KONZERNANHANG**
- 18 — Berichtendes Unternehmen
- 18 — Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 20 — Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten
- 23 — Schätzungen, Ermessensentscheidungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 24 — Segmentberichterstattung
- 26 — Ergänzende Erläuterungen zu den Positionen des Abschlusses
- 39 — VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER**
- 39 — ANGABEN ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT**
- 40 — FINANZKALENDER**
- 40 — IMPRESSUM**

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 rund 616 Mio. € (zum 30. Juni 2023) ein börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 30. Juni 2023) über 6 Mrd. €.

Dabei fokussiert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-9-Städte wie Berlin, Dresden, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, Leipzig, München und Stuttgart sowie ausgewählte wachstumsstarke Regionen und deckt alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojektes mit eigenen Teams inhouse ab. GATEWAY verfolgt bei ihren Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. Im Rahmen der erweiterten Unternehmensstrategie strebt GATEWAY neben dem Verkauf auch vermehrt die Entwicklung von Wohnimmobilien an, um diese auch langfristig zu halten und zu bewirtschaften (build-to-hold), um damit nachhaltige Einnahmen aus Mieterlösen zu erzielen. Dementsprechend werden die Segmente „Bestandsimmobilien“ und „Wohnimmobilienentwicklung“ mittelfristig weiter ausgebaut.

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

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

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

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

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Im ersten Halbjahr 2023 konnten die vorhandenen Projektentwicklungen wie geplant vorangetrieben werden. Nachdem das Closing eines weiteren Projektgrundstückes für die Projektentwicklung SoHo Mannheim im ersten Quartal 2023 erfolgreich vollzogen wurde, ist im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres 2023 auch mit Hochbauarbeiten begonnen worden.

Gleichzeitig konnten Kaufverträge für neue Projektentwicklungen geschlossen werden.

Die im vergangenen Jahr begonnenen Verhandlungen über die Prolongationen von Projektfinanzierungen führten für Köln zu einer Prolongation auf den 29. Februar 2024. Für die Projektfinanzierung in Mannheim dauern die Verhandlungen an.

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

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

3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Das wirtschaftliche Umfeld im ersten Halbjahr 2023 war maßgeblich vom Krieg in der Ukraine und der anhaltend hohen Inflation geprägt. Im Juni 2023 lagen die Verbraucherpreise in der Eurozone bei rund 5,5%. Den Höhepunkt hatte die Teuerung im Oktober 2022 mit 10,6% erreicht. Seitdem ist die Inflation kontinuierlich zurückgegangen, liegt aber immer noch deutlich über der Zielmarke der EZB von rund 2%. Die EZB reagierte im ersten Halbjahr 2023 mit insgesamt vier Erhöhungen ihrer drei Leitzinssätze. Der Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft erhöhte sich dabei von 2,5% im Januar auf 4,0% am 02. Juni 2023. Am 14. September 2023 erfolgte eine weitere Erhöhung auf 4,5%.

Im Euroraum ist das saisonbereinigte Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2023 im Vergleich zum Vorquartal unverändert geblieben und in der EU um 0,2% gestiegen, wie das statistische Amt der Europäischen Union, Eurostat, angibt. Im Vergleich zum ersten Quartal des Vorjahres betrug das Wachstum 1,1% sowohl in der Eurozone als auch in der EU. Im zweiten Quartal 2023 erhöhte sich nach vorläufigen Schätzungen das saisonbereinigte BIP gegenüber dem Vorquartal im Euroraum um 0,3% und blieb in der EU unverändert. Verglichen mit dem zweiten Quartal des Vorjahres ist das saisonbereinigte BIP im Euroraum um 0,6% und in der EU um 0,5% gestiegen.

PROGNOSE

Der Internationale Währungsfonds (IWF) erwartet in seinem Update vom Juli 2023, dass das globale Wachstum von geschätzten 3,5% im Jahr 2022 auf 3,0% in den Jahren 2023 und 2024 sinken wird. Die Prognose für 2023 ist zwar etwas höher als im Weltwirtschaftsausblick (WEO) vom April 2023 vorausgesagt, bleibt aber im historischen Vergleich schwach. Die Anhebung der Leitzinsen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation belastet weiterhin die Wirtschaftstätigkeit. Die EZB hat den Zinssatz für das Hauptrefinanzierungsgeschäft erneut im Juli um 25bp angehoben. Die globale Gesamtinflation wird voraussichtlich von 8,7% im Jahr 2022 auf 6,8% im Jahr 2023 und 5,2% im Jahr 2024 sinken.

Der IWF lobt das entschlossene Eingreifen der Behörden zur Stabilisierung des Bankensektors in den USA und in der Schweiz zu Beginn des Jahres. Auch die Beilegung des Streits um die US-Schuldenobergrenze hat dazu beigetragen, das Risiko von Turbulenzen an den Finanzmärkten zu verringern. Schwierig bleibt die Folgenabschätzung hinsichtlich des Kriegs in der Ukraine, z.B. auch bezüglich der Entwicklung der Nahrungsmittelpreise weltweit. Sorgen bereiten dem IWF auch die zunehmenden Extremwetterereignisse und die hohe Verschuldung vieler Volkswirtschaften. Die Probleme im heimischen Immobiliensektor dämpfen erheblich das Wirtschaftswachstum Chinas als einem Motor der globalen Konjunktur.

Für die Eurozone erwartet der IWF in diesem Jahr ein BIP-Wachstum von 0,9% gegenüber dem Vorjahr. Für Deutschland wird jedoch mit einem Rückgang der Wirtschaftsleistung um 0,3% gerechnet.

SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Am Ende des ersten Quartals 2023 lebten laut Statistischem Bundesamt 84,4 Mio. Menschen in Deutschland. Das ist die bislang höchste Einwohnerzahl der Bundesrepublik. Dieses starke Wachstum ist auf eine hohe Nettozuwanderung (positiver Saldo aus Zu- und Fortzügen) zurückzuführen. Im Jahr 2022 wanderten demnach knapp 1,5 Mio. mehr Menschen nach Deutschland ein als aus Deutschland fortzogen. Damit fiel der Wanderungsüberschuss mehr als viermal so hoch aus wie im Vorjahr und ist die höchste bisher registrierte Nettozuwanderung innerhalb eines Berichtsjahres seit 1950. Der größte Teil der Zugewanderten war auf der Flucht vor dem Krieg in der Ukraine. Aber auch die Zuwanderung von Menschen anderer Nationalitäten hat 2022 deutlich zugenommen.

Ohne Zuwanderung würde die Einwohnerzahl Deutschlands zurückgehen. Denn laut Statistischem Bundesamt standen den 739.000 Geburten rund 1,06 Mio. Sterbefälle gegenüber. Die Zahl der Geburten lag um 5,6% unter dem Durchschnitt der Jahre 2019 bis 2021, die Zahl der Gestorbenen um 3,4% über der des Jahres 2021.

Die Bevölkerungsentwicklung in Deutschland verläuft regional unterschiedlich. Insgesamt lässt sich ein Ost-West-Gefälle ausmachen: Während die Bevölkerungszahl in allen alten Bundesländern tendenziell weiter anstieg, sank die Zahl laut Bundesinstitut für Bau-, Stadt- und Raumforschung (BBSR) in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) fast flächendeckend. Dies dürfte sich jedoch vor allem für Leipzig künftig anders darstellen. Unter allen Stadt- und Landkreisen der neuen Bundesländer wird Leipzig laut BBSR einen besonders starken Anstieg bei Kindern und Jugendlichen aufweisen (+25%). Aber auch Berlin, Potsdam, Dresden, Erfurt, Rostock, Jena und Chemnitz können demnach ein Wachstum von mindestens 5% erwarten.

Die Anzahl der privaten Haushalte wird laut Statistischem Bundesamt von derzeit 40,9 Mio. auf 42,6 Mio. im Jahr 2040 steigen. Zu den Ursachen gehören unter anderem der Rückgang bei den Eheschließungen und Geburten, die zunehmenden Partnerschaften mit getrennten Wohnsitzen, die fortschreitende demografische Alterung verbunden mit der Verbesserung der gesundheitlichen Verfassung älterer Menschen, die länger einen eigenständigen Haushalt führen können, ebenso wie steigende Anforderungen an berufliche Mobilität, die den Trend zu kleineren Haushalten fördert.

Im Jahr 2022 lebte laut Statistischem Bundesamt in knapp 41% der privaten Haushalte nur jeweils eine Person. Das ist gut jeder Fünfte Einwohner Deutschlands. Der Anteil der Haushalte mit fünf oder mehr Personen betrug 2022 nur noch knapp 4%. Den Prognosen zufolge werden die Einpersonenhaushalte zwischen 2020 und 2040 von 17,3 Mio. auf 19,3 Mio.

zunehmen, während sich die Zahl der Zweipersonenhaushalte von 14,0 Mio. auf 14,1 Mio. erhöhen wird. Die Anzahl der Haushalte mit drei oder mehr Personen wird von 10,1 Mio. auf 9,2 Mio. zurückgehen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG IN DEUTSCHLAND UND GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Die wirtschaftliche Entwicklung Deutschlands stand im ersten Halbjahr 2023 weiterhin unter dem Einfluss des Krieges in der Ukraine und der anhaltend hohen Inflation. Die deutsche Wirtschaftsleistung ist – preis- und kalenderbereinigt – laut Statistischem Bundesamt (Destatis) zum jeweiligen Vorjahresquartal im ersten Quartal 2023 um 0,1% und im zweiten Quartal 2023 um 0,2% gesunken. Die Inflationsrate in Deutschland betrug im Juni 2023 6,4%. Vor allem Nahrungsmittel und Energieträger verteuerten sich und haben den größten Anteil am Preisaufrtrieb.

Bis zum Juni 2023 erfasste das Bundesinnenministerium rund 1,1 Mio. Personen, die vor dem Krieg in der Ukraine nach Deutschland geflüchtet sind. Weil die Registrierung freiwillig ist, könnte die tatsächliche Zahl der Geflüchteten höher oder durch Weiterreisende bzw. Rückkehrer in die Ukraine niedriger sein. Im ersten Halbjahr nahm die Migration aus dem Nahen Osten und Afrika nach Europa zu. Im Zeitraum von Januar bis April 2023 haben insgesamt rund 110.000 Menschen einen Asylantrag in Deutschland gestellt. Das ist ein Anstieg um 78,4% gegenüber dem gleichen Zeitraum des Vorjahres.

Die hohe Zuwanderung führt einerseits zu einer höheren Nachfrage der öffentlichen Hand und des privaten Konsums, stellt aber andererseits die Kommunen vor große Herausforderungen bei der Unterbringung der Zuwanderer. Dadurch erhöhte sich der Druck auf die bereits durch zu niedrige Neubauzahlen belasteten Mietwohnungsmärkte.

Aufgrund der schwachen Konjunktur und des starken Zuzugs nach Deutschland registrierte die Bundesagentur für Arbeit (BA) im Juni 2023 gegenüber dem Juni des vorigen Jahres eine Zunahme der Arbeitslosenzahl um 192.000 auf 2.555.000. Damit erhöhte sich die Arbeitslosenquote verglichen mit Juni 2022 von 5,2% auf 5,5%.

Trotz deutlich höherer Tarifabschlüsse, mit denen die allgemeine Teuerung ausgeglichen werden soll, wird der hohe Preisaufrtrieb nach Einschätzung des ifo Instituts die Realeinkommen der privaten Haushalte und damit den Konsum weiter senken. In der zweiten Jahreshälfte wird jedoch erwartet, dass die Einkommen wieder stärker zulegen als die Preise und der private Konsum an Fahrt aufnehmen wird.

Die Baukonjunktur bleibt durch hohe Baupreise und gestiegene Kreditzinsen belastet. Für das Verarbeitende Gewerbe rechnet das ifo Institut mit einer moderaten Ausweitung der Produktion, da die Auftragsbestände weiterhin hoch sind. Mit dem allmählichen Auslaufen der Lieferengpässe wird auch wieder eine kräftigere Expansion erwartet. Auch wenn es gelungen ist, Energieträger aus Russland weitgehend durch an-

dere Lieferanten zu kompensieren, bleiben die Energiepreise hoch und bremsen energieintensive Produktionsbereiche innerhalb der deutschen Industrie. Die Gefahr einer Gas-mangellage im kommenden Winter in Deutschland ist nicht komplett gebannt.

Das ifo Institut prognostiziert für das Jahr 2023 eine Veränderung des deutschen BIP um –0,4%. Der Sachverständigenrat zur Begutachtung der gesamtwirtschaftlichen Lage erwartet ein BIP-Wachstum für die Bundesrepublik von 0,2% und eine Inflationsrate von 6,6%. Den Projektionen der EZB zufolge wird die Inflation 2023 in der Eurozone weiter sinken und im Schnitt bei 5,4% liegen.

Nach Schätzungen des ifo Instituts wird die Zahl der Arbeitslosen im Jahr 2023 von 2,42 Mio. auf 2,55 Mio. steigen, aber bereits 2024 wieder auf 2,45 Mio. zurückgehen. Damit würde die Arbeitslosenquote 2023 auf dem Niveau des Vorjahres von 5,3% verbleiben. Die Zahl der Erwerbstätigen nimmt der Prognose zufolge von 45,57 Mio. im Vorjahr auf 45,95 Mio. in 2023 zu. Für 2024 werden 46,07 Mio. Erwerbstätige erwartet.

Unter den GATEWAY-Fokusstädten wies im Juli 2023 München mit 4,4% (–0,1 Prozentpunkte gegenüber dem Vorjahresmonat) die geringste Arbeitslosenquote aus. Es folgten Augsburg mit 5,4% (–0,3 Prozentpunkte), Frankfurt am Main mit 5,8% (–0,1 Prozentpunkte) und Dresden mit unverändert 6,1%. In Düsseldorf lag die Arbeitslosenquote bei 7,1% (+0,2 Prozentpunkte), gefolgt von Mannheim mit unverändert 7,1%, Leipzig mit 7,3% (+1,0 Prozentpunkte) und Hamburg mit 7,5% (+0,4 Prozentpunkte). In Chemnitz, Köln und Berlin war der Anteil mit 8,5% (+1,3 Prozentpunkte), 8,8% bzw. 9,1% am höchsten (jeweils +0,1 Prozentpunkte).

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

An den deutschen Immobilienmärkten herrscht nach wie vor Zurückhaltung beim Kauf und Verkauf von Immobilien. Nach Angaben von JLL summierten sich die Transaktionen im ersten Halbjahr 2023 auf 14,9 Mrd. €. Das entspricht in etwa dem Volumen aus 2012 und ist verglichen mit dem ersten Halbjahr 2022 ein Minus von 59%. Im zweiten Quartal 2023 lag das Transaktionsvolumen mit 7,1 Mrd. € sogar noch unter dem Wert des ersten Quartals von 7,8 Mrd. €. Vor allem mangelt es an größeren Transaktionen von Büroimmobilien und Portfolios.

Der Hauptgrund für die schwache Marktentwicklung ist laut JLL in dem steigenden Zinsniveau zu sehen. Die Zinserhöhungen der EZB im Jahr 2023 auf aktuell 4,25% verunsichern die Marktteilnehmer und erschweren die Renditekalkulation der potenziellen Investoren. Jede Zinserhöhung lässt den Druck auf die Immobilienrenditen steigen, weil alternative Anlagen an Attraktivität gewinnen. Infolgedessen sind Kaufinteressenten vielerorts nicht mehr bereit, zum alten Preisniveau einzukaufen. Der Zinsanstieg, der sich zwar verlangsamen, aber dennoch auch im zweiten Halbjahr 2023 fortsetzen dürfte, lässt auch die Banken bei der Kreditvergabe vorsichtiger agieren. Auf der Verkäuferseite führen hohe Betriebs- und Refi-

finanzierungskosten jedoch dazu, dass bisherige Vorstellungen zu erzielbaren Verkaufspreisen erodieren. Nach wie vor liegen die Preisvorstellungen von Käufer- und Verkäuferseite aber oft noch zu weit auseinander.

Im ersten Halbjahr beobachtete JLL bei Investoren einen stärkeren Fokus auf Value-add-Immobilien, bei denen Wertsteigerungspotenzial durch eine Verbesserung der Mieterstruktur und den ESG-Standard besteht. Die entsprechende Prüfung der Objekte braucht Zeit, sodass es entsprechend lange dauern kann, bis die Transaktion abgeschlossen wird. Aufgrund der nach wie vor hohen Nachfrage nach Wohnungen und einer zunehmenden Verkaufsbereitschaft erwartet JLL für das Gesamtjahr 2023 ein Transaktionsvolumen von rund 40 Mrd. €. Das sind etwa 47% weniger als im Durchschnitt der letzten zehn Jahre.

WOHNIMMOBILIENMARKT

Wohnimmobilien im Wert von nur rund 2,63 Mrd. € wechselten im ersten Halbjahr 2023 laut BNP Paribas Real Estate den Besitzer. Im Vergleich zum Halbjahresergebnis des Vorjahres sind das 63% weniger. Die Berichtsperiode war damit das schlechteste erste Halbjahr seit 2011.

Durch das Fehlen von institutionellen Investoren am Markt konstatiert BNP Paribas Real Estate kleinteiligere Transaktionen als in anderen Jahren. Während Bestandsportfolios mit großem Volumen im 10-Jahresdurchschnitt rund 52% aller Käufe und Verkäufe ausmachen, waren es im ersten Halbjahr 2023 gerade einmal knapp 11%. Ältere Bestandsobjekte, die im 10-Jahresdurchschnitt nur einen Anteil von 17% haben, erreichten in der Berichtsperiode 46%. Es folgen mit einem Anteil von 40% Projektentwicklungen bzw. Forward Deals, auf die im 10-Jahresdurchschnitt nur 24% entfallen.

Im ersten Halbjahr 2023 gab es nur vier großvolumige Transaktionen über 100 Mio. €. Diese summierten sich auf 1,08 Mrd. €, wovon der Großteil auf den Teilverkauf eines Wohnungsportfolios von Vonovia an Apollo (Südewo-Portfolio) entfiel. Deutlich lebhafter zeigte sich das Segment der mittelgroßen Deals (50 bis 100 Mio. €) mit einem Anteil von 21%. Im Durchschnitt hatte eine Transaktion ein Volumen von 35 Mio. €. Am aktivsten kauften Investment Manager und Family Offices am Wohnungsmarkt ein. Sie hatten im ersten Halbjahr einen Anteil von 26% bzw. 22% am Investmentvolumen.

Im Zuge der Zinserhöhungen durch die EZB stiegen die Netto-Spitzenrenditen für Neubauobjekte im zweiten Quartal 2023 zwischen 35 und 50 Basispunkten gegenüber dem Vorquartal an. München bleibt mit 3,35% der teuerste Standort, gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main, Hamburg und Stuttgart mit 3,40%. In Düsseldorf und Köln werden aktuell 3,50% angesetzt.

Für das zweite Halbjahr 2023 rechnet BNP Paribas Real Estate mit einer leichten Belebung des Wohnungs-Transaktionsmarktes. Solange die Inflation vom 2%-Ziel der EZB entfernt bleibt,

ist von weiteren Zinserhöhungen auszugehen. Dennoch dürfte ein Großteil im Zinserhöhungszyklus bereits vollzogen sein. Wenn Investoren ein sich stabilisierendes Zinsniveau sehen, werden sie nach Überzeugung von BNP Paribas Real Estate wieder in den Investitionsmodus umschalten. Vor allem die sehr geringen Neubauvolumina lassen bei tendenziell steigender Nachfrage deutliche Mietpreissteigerungen erwarten. Damit dürften auch die Mietrenditen perspektivisch wieder für Investitionen in Wohnimmobilien sprechen.

Auch im ersten Halbjahr 2023 stiegen die Mieten in Deutschland nach Angaben des Statistischen Bundesamts kontinuierlich weiter. Der Index zur Entwicklung der Wohnungsmieten in der Bundesrepublik erreichte im Juni 2023 den Wert von 105,1 Punkten. Gegenüber dem Basisjahr 2020 (Index = 100) entspricht das einem Plus von etwa 5,1%. In den deutschen Großstädten sind die Mietpreise besonders hoch. Die höchsten Mietpreise wurden in München mit mehr als 20 € pro Quadratmeter aufgerufen.

BÜROIMMOBILIENMARKT

Im ersten Halbjahr 2023 lagen die Investitionen in deutsche Büroimmobilien mit knapp 3,2 Mrd. € um 75% unter dem Vergleichszeitraum des Vorjahres, wie BNP Paribas Real Estate ermittelte. Marktbeobachter machen im Wesentlichen drei Gründe für die Marktschwäche aus. Zum Ersten suchen potenzielle Käufer und Verkäufer nach wie vor den richtigen Preis. Durch die Zinserhöhungen der EZB verändern sich die Renditeanforderungen, sodass Kaufentscheidungen hinausgezögert werden. Zum Zweiten besteht nach den Coronajahren 2020 und 2021 eine große Unsicherheit über die Zukunft der Büroimmobilien. Aus den USA kommende Berichte von steigenden Leerständen und einer nur sehr schleppenden Rückkehr der Beschäftigten in die Büros der Metropolen verstärken die Skepsis der Anleger. Zum Dritten ist es nicht ungewöhnlich, dass sich viele Unternehmen aufgrund der schwierigen gesamtwirtschaftlichen Situation und technischen Rezession in Deutschland mit der Anmietung von Büroflächen zurückhalten. Der Flächenumsatz lag im ersten Halbjahr 2023 um 32% unter dem Vorjahresniveau. Investoren sind daher bezüglich der kurzfristigen Perspektiven der Büromärkte verunsichert.

Der Großteil der Büroinvestments entfiel im ersten Halbjahr 2023 auf die sieben A-Standorte. BNP Paribas Real Estate zufolge wurden hier Büroobjekte für insgesamt rund 2,3 Mrd. € gehandelt. Das ist ein Minus von knapp 77% gegenüber 2022. Insgesamt gab es nur sechs Transaktionen im dreistelligen Millionenbereich. In Berlin wechselten Immobilien im Volumen von 1,05 Mrd. € den Besitzer. Es folgen Hamburg mit 363 Mio. €, München mit 270 Mio. € und Stuttgart mit 239 Mio. €. Düsseldorf verlor 87% des Umsatzes und kommt auf 197 Mio. €. Noch größer war der Rückgang in Frankfurt am Main, wo für lediglich 122 Mio. € Büroimmobilien verkauft wurden. Das ist ein Rückgang um 95%. Köln wies mit nur 69 Mio. € die geringsten Investmentaktivitäten im ersten Halbjahr 2023 auf.

Der Anteil großer Abschlüsse über 100 Mio. € lag im ersten Halbjahr 2023 bei 44% und damit unter dem langjährigen Durchschnitt, so BNP Paribas Real Estate. Auf kleinere Objekte mit einem Investitionsvolumen bis 25 Mio. € entfielen fast 22% des Gesamtumsatzes gegenüber 5% im ersten Halbjahr 2022.

Offene Fonds waren nach Angaben von BNP Paribas Real Estate mit einem Anteil von fast 18% die wichtigste Investorengruppe im deutschen Büroimmobilienmarkt der ersten sechs Monate 2023. Spezialfonds folgen mit gut 12% vor privaten Anlegern und Projektentwicklern mit jeweils rund 11% sowie der öffentlichen Hand mit knapp 10%.

Im Zuge der Zinserhöhungen der EZB in der ersten Jahreshälfte 2023 verzeichnete BNP Paribas Real Estate steigende Netto-Spitzenrenditen. Um durchschnittlich 30 Basispunkte legten sie in den A-Standorten zu, wobei Köln mit 40 Basispunkten auf 3,95% den stärksten Anstieg verzeichnete. In Düsseldorf und Frankfurt am Main stieg die Spitzenrendite am geringsten und erreichte 4,00%. Die Spitzenrenditen in Hamburg und Stuttgart lagen bei 3,90%. Berlin folgt mit 3,75%. München war mit 3,70% der teuerste Standort für Büroinvestments.

Der Büroflächenumsatz lag nach Zahlen von JLL in den sieben Metropolen im ersten Halbjahr 2023 bei 1,16 Mio. qm und damit um 40% niedriger als im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Gefragt waren qualitativ hochwertige Flächen, während das Interesse in B-Lagen abnahm. Geachtet wird vor allem auf Energieeffizienz, Nachhaltigkeit und Wohlühlcharakter für die Beschäftigten. Unternehmen sind mit Neuanmietungen vorsichtiger geworden, suchen eher kleinteiliger und gehen nicht mehr jeden Preis mit. In den sieben Bürohochburgen reichte der Nachfragerückgang von 15% in Frankfurt am Main bis 70% in Stuttgart. Für das Gesamtjahr 2023 erwartet JLL ein Umsatzvolumen von rund 2,8 Mio. qm. Das wäre ein Fünftel weniger als im Vorjahr.

Obwohl weniger und kleinere Büroflächen gesucht werden, zählte JLL in den sieben deutschen Immobilienhochburgen mit rund 5,17 Mio. qm nur knapp 15% mehr leerstehende Bürofläche. Die Leerstandsquote lag zur Jahresmitte 2023 bei 5,3%. Zum gleichen Zeitpunkt waren 834.000 qm untervermietet, also 16% des Gesamtleerstands.

Zwar scheinen die Baukosten vorerst nicht zu steigen, doch haben sie ein extrem hohes Niveau erreicht. In der Folge wurden zahlreiche Projektentwicklungen gestoppt. Die Fertigstellungen gingen im ersten Halbjahr 2023 gegenüber der Vorjahresperiode um 31% auf knapp 660.000 qm zurück. Für das Gesamtjahr erwartet JLL ein Fertigstellungsvolumen von knapp 1,5 Mio. qm, also rund 300.000 qm weniger als 2022.

Durch die relativ geringe Zunahme des Leerstands in Kombination mit niedrigen Fertigstellungszahlen sind die Spitzenmieten gestiegen. JLL beobachtete in allen sieben Städten einen Mietpreisanstieg gegenüber dem Vorjahreszeitraum. Die Bandbreite reichte von 5% in Berlin bis fast 27% in Düsseldorf.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns zum 30. Juni 2023 erhöhte sich um 84,8 Mio. € auf insgesamt 1.516,3 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2022 (1.431,5 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Anstieg mit 79,1 Mio. € insbesondere auf die langfristigen Vermögenswerte, die in Summe 378,6 Mio. € betragen. Der Anstieg der langfristigen Vermögenswerte ist insbesondere auf die Entkonsolidierung des Tochterunternehmens ske Immo Sulzbach GmbH, Luxembourg und der im Konzern verbleibenden Darlehensforderung in Höhe von insgesamt 57,9 Mio. € zurückzuführen. Im Gegenzug gingen vor allem Vorräte in Höhe von 54,8 Mio. € ab. Grund für die Entkonsolidierung der Tochtergesellschaft war die durch übertragene Stimmrechte nicht mehr gegebene Beherrschung (vergleiche hierzu Seite 123 des Geschäftsberichts 2022). Aufgrund der Neubewertung der Darlehensforderung wurde das zunächst positive Entkonsolidierungsergebnis in Höhe von 6,2 Mio. € vollständig neutralisiert. Entsprechend ergaben sich keine Ergebnis- oder Zahlungsauswirkungen. Außerdem wurden kurzfristige Darlehensforderungen in Höhe von 21,9 Mio. € aufgrund von vertraglichen Laufzeitverlängerungen in die langfristigen Vermögenswerte umgegliedert.

Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag unverändert 271,2 Mio. €.

Trotz der wesentlichen Abgänge im Bereich der Vorräte im Zuge der oben genannten Entkonsolidierung stiegen diese um 31,4 Mio. €, was im Wesentlichen auf die Bestandsveränderungen in Höhe von 75,1 Mio. € zurückzuführen ist. Aufgrund des Vollzugs eines Closings für ein Projektgrundstück der Projektentwicklung SoHo Mannheim wurden zudem die zuvor unter den sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Buchwerte in das Vorratsvermögen umgebucht, was im Wesentlichen den Rückgang der sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 3,7 Mio. € erklärt. Die liquiden Mittel verminderten sich um 2,6 Mio. € auf 6,4 Mio. €.

Insgesamt erhöhten sich die kurzfristigen Vermögenswerte damit leicht um 5,7 Mio. € auf 1.137,7 Mio. €.

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 318,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 431,4 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 263,8 Mio. € (31. Dezember 2022: 383,8 Mio. €) entfiel. Der Rückgang um 31,3% resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung der Fristigkeiten von Darlehen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. Juni 2023 insgesamt 832,5 Mio. € (31. Dezember 2022: 621,1 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 643,1 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2022: 432,0 Mio. €). Die Erhöhung um 211,4 Mio. € resultiert im Wesentlichen aus der Anpassung von Fristigkeiten sowie der Erhöhung von aufgelaufenen Zinsverbindlichkeiten.

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2023 auf 365,1 Mio. € (31. Dezember 2022: 379,0 Mio. €). Der Rückgang resultiert aus dem negativen Konzerngesamtergebnis in Höhe von 13,9 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 26,5% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 24,1% zum 30. Juni 2023.

FINANZLAGE

Die im ersten Halbjahr 2023 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2023, maßgeblich verursacht durch Mittelabflüsse im Rahmen der laufenden Geschäftstätigkeit, die auf den weiteren Aufbau von Vorratsvermögen und die Begleichung von Kaufpreisverbindlichkeiten zurückzuführen sind. Gleichzeitig ergaben sich Mittelzuflüsse im Rahmen der Finanzierungstätigkeit durch die Aufnahme von Projektfinanzierungen. Hierbei wirkten sich allerdings Belastungen aufgrund gestiegener Zinsen negativ aus.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

in Tsd. €	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	-68.408	-68.017
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	-306	-177
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	66.156	63.193
Nettoabnahme/Nettozunahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente	-2.558	-5.001
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.393	11.457

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit betrug im ersten Halbjahr 2023 -68,4 Mio. €. Der Mittelabfluss erhöhte sich im Vergleich zur Vorjahresperiode nur leicht um 0,4 Mio. €.

Der Mittelabfluss ist insbesondere auf die deutliche Ausweitung des Vorratsvermögens um 86,1 Mio. € (H1 2022: 41,9 Mio. €) durch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen zurückzuführen. Gleichzeitig reduzierten sich aber die Mittelabflüsse aus der Veränderung der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten um 17,6 Mio. € auf -5,0 Mio. €. Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit beinhaltete im Wesentlichen Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien.

Der positive Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 66,2 Mio. € begründet sich durch die Einzahlungen aus der Aufnahme bzw. dem Abruf von Finanzkrediten in Höhe von 80,3 Mio. €. Mit den Kreditmitteln wurden vor allem die fortschreitenden Bauaktivitäten und der Kaufpreis eines Grundstückes für die Projektentwicklung SoHo Mannheim finanziert. Gegenläufig wirkte sich die Rückzahlung von Darlehen in Höhe von 14,0 Mio. € aus. In der Vorjahresperiode waren Einzahlungen aus der Refinanzierung des Ankaufs einer Stadtquartiersentwicklung in Hamburg durch ein Schuldscheindarlehen im Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit enthalten.

Die Nettoabnahme betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im ersten Halbjahr 2023 insgesamt 2,6 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 6,4 Mio. € zum 30. Juni 2023 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2022 hatten die liquiden Mittel 9,0 Mio. € betragen.

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2023 erwirtschaftete der Konzern Gateway Real Estate AG Umsatzerlöse von insgesamt 4,9 Mio. € (H1 2022: 5,2 Mio. €). Diese resultieren im Wesentlichen aus den leicht rückläufigen Vermietungsleistungen.

Zuzüglich der Bestandsveränderungen in Höhe von 75,1 Mio. € (H1 2022: 41,1 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch aktivierte Bauleistungen und Bauzeitzinsen zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von insgesamt 8,5 Mio. € (H1 2022: 6,7 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 88,6 Mio. € (H1 2022: 53,1 Mio. €).

Gegenüber der Vorjahresperiode steigerten sich die Bestandsveränderungen aufgrund der fortschreitenden Bauaktivitäten bei der Projektentwicklung SoHo Mannheim und den drei Berliner Projektentwicklungen des Geschäftsbereichs Gewerbeprojektentwicklung deutlich um 34,0 Mio. €.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 51,6 Mio. € gegenüber der Vorjahresperiode um 26,0 Mio. € erhöht und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (40,5 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (7,7 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (3,4 Mio. €). Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2023 erhöhte sich um 0,4 Mio. € auf 2,4 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und der zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte betrug 0,2 Mio. €. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 10,7 Mio. € (H1 2022: 2,9 Mio. €) und enthalten Wertminderungen auf Darlehensforderungen in Höhe von 3,5 Mio. € (H1 2022: 0,0 Mio. €). Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr 2023 ein Betriebsergebnis in Höhe von 23,6 Mio. € (H1 2022: 19,6 Mio. €).

KONZERNZWISCHENLAGEBERICHT

Vermögens-, Finanz- und Ertragslage
Risiken- und Chancenbericht

Das Finanzergebnis im ersten Halbjahr 2023 betrug –34,4 Mio. € (H1 2022: –24,3 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von 40,2 Mio. € (H1 2022: 28,0 Mio. €). Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 5,8 Mio. € (H1 2022: 3,7 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragssteuern (EBT) lag bei –10,7 Mio. € (H1 2022: –4,7 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von 3,1 Mio. € (H1 2022: 0,5 Mio. €) ergab sich ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2023 in Höhe von –13,9 Mio. € (H1 2022: –5,2 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von –0,07 € (unverwässert, H1 2022: –0,03 €) beziehungsweise –0,07 € (verwässert, H1 2022: –0,03 €). Das EBIT adjusted betrug 23,6 Mio. € (H1 2022: 19,6 Mio. €).

5. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken, denen die Gateway Real Estate AG im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit ausgesetzt ist, sowie die Chancen, die sich für die Gesellschaft ergeben, wurden im Geschäftsbericht 2022 auf den Seiten 45–49 ausführlich beschrieben. Dabei wurde das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilien-spezifische und unternehmensspezifische Risiken und jeweils deren Eintrittswahrscheinlichkeit wurden dargestellt sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Im Bereich Finanzierungsrisiko wurde auf mögliche Risiken mit bestehenden Fremdfinanzierungen und damit verbundene Kündigungsrechte der Finanzierungspartner bei wesentlicher Verschlechterung der Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage des Konzerns oder der Nichteinhaltung von bestimmten Kreditbedingungen hingewiesen. In diesem Fall könnte es zu einer Verwertung von Sicherheiten durch den jeweiligen Finanzierungspartner kommen.

Im ersten Halbjahr 2023 und auch nach dem Bilanzstichtag ist es aufgrund von fälligen und nicht bezahlten Zinsen zu einer Nichteinhaltung von Kreditbedingungen gekommen. Hierfür konnten teilweise nach dem Bilanzstichtag positive Verhandlungsergebnisse erzielt werden. Außerdem werden auch nach dem Bilanzstichtag konstruktive Verhandlungen durch den Vorstand fortgesetzt.

Im Folgenden geht der Vorstand auf die einzelnen Finanzierungsthemen, die ebenfalls in den Kapiteln 6.9 und 6.20 genannt sind, ein.

Im Zusammenhang mit einer im vorangegangenen Geschäftsjahr ausgebliebenen Verlängerung der Junior-Finanzierung (143.578 Tsd. €) für die Projektentwicklung Borussia Köln wurde die Kreditvereinbarung des Senior-Darlehensgebers (100.526 Tsd. €) verletzt, woraus ein Kündigungsgrund gemäß der weiterhin bestehenden Kreditvereinbarung besteht. Zusätzlich wurden für die Senior-Finanzierung Zinsen in Höhe von 1.840 Tsd. € fällig gestellt und konnten bis zum Bilanzstichtag nicht geleistet werden. Für die Senior-Finanzierung wurden Sicherheiten in Form von Anteilsverpfändungen und Grundschulden gestellt. Außerdem wurde eine Bürgschaft in Höhe von 8.000 Tsd. € gestellt. Die Verhandlungen für beide Finanzierungen konnten nach dem Bilanzstichtag erfolgreich abgeschlossen werden.

Nach dem Bilanzstichtag mit Vereinbarungen vom 11. September 2023 und 21. August 2023 konnten beide Finanzierungen bis zum 29. Februar 2024 verlängert werden. Die Vereinbarung des Senior-Darlehensgebers vom 21. August 2023 sah eine Stundung der zum 30. Juni 2023 fällig gewordenen Zinsen bis zum 15. September 2023 vor. Die Zinszahlung wurde am 14. September 2023 geleistet. Außerdem sieht die Vereinbarung eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € auf den 30. November 2023 und weitere 10,0 Mio. € auf den 29. Februar 2024 vor.

Außerdem werden die im vergangenen Geschäftsjahr begonnenen Verhandlungen bezüglich der Verlängerung der fällig gewordenen Ankaufsfinanzierung für das Projekt SoHo Mannheim fortgesetzt. Für die Ankaufsfinanzierung in Höhe von 75.441 Tsd. € wurden Sicherheiten in Form einer Bürgschaft in Höhe von 15.000 Tsd. € gestellt.

Im Zuge der im ersten Halbjahr 2023 vereinbarten Rückabwicklung des Ankaufs der Projektentwicklung in Leipzig wurde für eine Finanzierung der hiermit zusammenhängenden Projektentwicklung Baufeld 23 Entwicklungs GmbH in Höhe von 7.000 Tsd. € eine Stillhaltevereinbarung bis zum Vollzug des Anteilsverkaufs abgeschlossen. Die Finanzierung wurde zuvor durch den Kreditgeber fällig gestellt.

Aufgrund des diversifizierten Projektportfolios sieht der Vorstand im Falle von einzelnen Verwertungen von Sicherheiten weiterhin keine Beeinträchtigung der Entwicklung des Konzerns.

Durch die weiterhin anhaltend hohe Inflation und den von den Zentralbanken eingeleiteten Pfad von Zinserhöhungen ist es auch zu Marktturbulenzen insbesondere bei Projektentwicklern gekommen, in deren Folge es auch zu Insolvenzen von Projektentwicklern gekommen ist. Zur angemessenen Berücksichtigung möglicher Ausfallrisiken von Forderungen hat der Vorstand eine Risikovorsorge im Bereich der sonstigen finanziellen Forderungen vorgenommen und Wertberichtigungen erfasst. Vergleiche hierzu die Kapitel 6.4 und 6.20.

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

Im Zuge des Halbjahresberichtes möchte der Vorstand der Gateway Real Estate AG ausdrücklich darauf hinweisen, dass zum 30. Juni 2023 keine externe Bewertung unserer Liegenschaften und Developments durchgeführt wurde. Dies erfolgt turnusmäßig zum Abschluss eines jeweiligen Geschäftsjahres. Die letzte externe Bewertung erfolgte im Zuge des Jahresabschlusses zum 31. Dezember 2022.

Des Weiteren erhöhen die Maßnahmen der Zentralbanken zur Bekämpfung der Inflation den Druck auf kreditfinanzierte Ankäufe. Durch die Erhöhung der Leitzinsen steigen die Zinskosten und erschweren die Aufnahme neuer Kredite bzw. die Prolongation bestehender Verträge. Diese Maßnahmen schlagen besonders im Bereich der Immobilienwirtschaft durch, da Immobilien regelmäßig mit einem hohen Anteil an Fremdkapital gekauft werden.

Im aktuellen Marktumfeld beobachtet Gateway Real Estate AG zudem einen starken Rückgang des Transaktionsmarktes, was einerseits aus der Verknappung von Kreditvergaben, andererseits aus erhöhten Renditeerwartungen von Investoren begründet ist. Durch den Anstieg der Leitzinsen erhöhte sich der risikolose Zinssatz, wodurch die Renditeerwartung von potenziellen Immobilienkäufern anstieg.

Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders günstigen Konditionen zu erwerben. Zudem kann die von der Pandemie und dem Krieg geprägte gesamtwirtschaftliche Entwicklung dazu führen, dass der Anstieg der Kaufpreise in bestimmten lokalen Immobilienmärkten bzw. Immobilienmarktsegmenten gedämpft wird bzw. das Preisniveau stagniert oder sogar nachgibt. Dies böte ebenfalls die Chance, Immobilien zu günstigeren Preisen als ursprünglich angenommen zu erwerben. Im Übrigen verweisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2022 auf der Seite 49.

6. PROGNOSEBERICHT

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Mit Ad-hoc-Mitteilung vom 24. April 2023 hat GATEWAY eine qualifizierte Prognose für das Geschäftsjahr 2023 kommuniziert. Aufgrund der herausfordernden Marktbedingungen und einer erheblich reduzierten Transaktionsgeschwindigkeit, insbesondere infolge des geänderten Zinsumfelds, erwartet der Vorstand für das Gesamtjahr 2023 ein EBIT adjusted von 5–15 Mio. € sowie ein Konzernergebnis vor Steuern (EBT) von –10–0 Mio. €. Ausschlaggebend für die Geschäftsentwicklung sind im Wesentlichen die zukünftig geplanten Verkäufe im Segment Wohnimmobilienentwicklung. Aufgrund der prognostizierten Verkäufe geht der Vorstand von einem leicht sinkenden GDV aus. Angesichts der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2023 hält der Vorstand an der Prognose fest.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2023

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2023

AKTIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielle Vermögenswerte	6.1	9.789	9.789
Sachanlagen		1	4
Renditeimmobilien	6.2	271.227	271.170
Langfristige Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		142	142
Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte	6.4	87.047	5.946
Sonstige langfristige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	2.140	2.234
Latente Ertragsteuerforderungen		8.265	10.270
		378.611	299.555
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	6.3	913.388	881.989
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		1.716	1.916
Laufende Ertragsteuerforderungen		569	2.140
Sonstige finanzielle Vermögenswerte	6.4	147.436	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte	6.4	68.220	71.957
Liquide Mittel	6.5	6.393	8.951
		1.137.722	1.131.995
		1.516.333	1.431.550

PASSIVA

in Tsd. €	Anhang	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	6.7	186.764	186.764
Kapitalrücklage	6.7	-389.131	-389.131
Kumuliertes Konzernergebnis	6.7	559.063	573.257
Nicht beherrschende Anteile	6.7	8.377	8.159
		365.073	379.049
Langfristige Schulden			
Langfristige Finanzverbindlichkeiten	6.9	263.821	383.841
Latente Ertragsteuerschulden		50.351	46.370
Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten		639	1.144
Sonstige langfristige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		3.934	0
		318.745	431.355
Kurzfristige Schulden			
Sonstige kurzfristige Rückstellungen	6.8	4.081	0
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	6.9	643.069	432.020
Laufende Ertragsteuerschulden		5.178	5.824
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen		150.277	154.466
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		28.251	27.237
Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten		1.659	1.599
		832.515	621.146
		1.516.333	1.431.550

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Umsatzerlöse	6.11	4.871	5.186
Bestandsveränderungen	6.12	75.152	41.132
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	8.548	6.743
Gesamtleistung		88.571	53.061
Materialaufwand	6.13	-51.567	-25.564
Personalaufwand		-2.437	-2.039
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-167	-2.727
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-89	-171
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-10.669	-2.940
Betriebsergebnis		23.642	19.620
Zinserträge		5.846	3.684
Zinsaufwendungen		-40.234	-27.956
Finanzergebnis	6.15	-34.388	-24.271
Ergebnis vor Ertragsteuern		-10.746	-4.652
Ertragsteuern	6.16	-3.138	-526
Konzernergebnis		-13.884	-5.178
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		-13.884	-5.178
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-14.185	-5.639
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		301	461
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	-0,07	-0,03
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	-0,07	-0,03

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. APRIL BIS 30. JUNI 2023

in Tsd. €	Anhang	01.04.– 30.06.2023	01.04.– 30.06.2022
Umsatzerlöse	6.11	2.931	2.838
Bestandsveränderungen	6.12	37.845	21.595
Sonstige betriebliche Erträge	6.14	6.182	3.570
Gesamtleistung		46.958	28.003
Materialaufwand	6.13	-24.980	-14.255
Personalaufwand		-1.294	-1.072
Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien und zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte		-83	-2.665
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen		-18	-84
Sonstige betriebliche Aufwendungen	6.14	-9.404	-1.339
Betriebsergebnis		11.179	8.588
Zinserträge		3.162	1.892
Zinsaufwendungen		-22.956	-14.149
Finanzergebnis	6.15	-19.794	-12.257
Ergebnis vor Ertragsteuern		-8.615	-3.669
Ertragsteuern	6.16	-1.536	1.299
Konzernergebnis		-10.151	-2.370
Sonstiges Ergebnis		0	0
Konzerngesamtergebnis		-10.151	-2.370
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		-10.511	-2.662
davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend		360	292
Ergebnis je Aktie (unverwässert)	6.17	-0,07	-0,01
Ergebnis je Aktie (verwässert)	6.17	-0,07	-0,01

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

in Tsd. €	Anhang	01.01.– 30.06.2023	01.01.– 30.06.2022
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit			
Konzerngesamtergebnis		-13.884	-5.179
Anpassungen			
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte		17	32
Abschreibungen auf Sachanlagen		72	139
Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien	6.2	167	127
Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien)	6.6	0	2.600
Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen		40	35
Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge		-1.404	-6.382
Steueraufwendungen	6.15	3.138	526
Netto-Finanzierungsaufwendungen	6.14	34.388	24.272
Veränderungen bei:			
Vorräte		-86.147	-41.884
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen		158	-297
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		-582	-9.986
Nicht finanzielle Vermögenswerte		9.143	-1.103
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten		-4.977	-22.540
Nicht finanzielle Verbindlichkeiten		4.000	-455
Veränderungen sonstige finanzielle Verbindlichkeiten		755	-22
Gezahlte Zinsen		-14.087	-8.057
Erhaltene Ertragsteuern		1.579	1.916
Gezahlte Ertragsteuern		-784	-1.759
Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit		-68.408	-68.017
Cashflow aus der Investitionstätigkeit			
Auszahlungen für Investitionen in Renditeimmobilien		-225	-133
Erwerb von immateriellen Vermögenswerten		-17	-67
Erwerb von Sachanlagen		-34	-62
Auszahlungen für Zugänge im Konsolidierungskreis abzüglich erworbener liquider Mittel		0	85
Veräußerung konsolidierter Unternehmen abzüglich abgegebener liquider Mittel		-30	0
Cashflow aus der Investitionstätigkeit		-306	-177
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit			
Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten		80.292	90.300
Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten		-81	-174
Rückzahlungen von Darlehen		-14.055	-26.933
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit		66.156	63.193
Zahlungswirksame Änderung des Finanzmittelfonds		-2.558	-5.001
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar	6.5	8.951	16.457
Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum Periodenende	6.5	6.393	11.457

IFRS-KONZERNEIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2023

in Tsd. €	Anhang	Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital				Gesamt	Nicht beherr- schende Anteile	Gesamtes Eigenkapital
		Gezeichnetes Kapital	Kapital- rücklage	Kumuliertes Konzern- ergebnis				
Stand 01.01.2022		186.764	-389.131	605.879	403.512	7.273	410.785	
Gewinn/Verlust	6.7	0	0	-5.639	-5.639	461	-5.178	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung		0	0	0	0	-68	-68	
Stand 30.06.2022		186.764	-389.131	600.239	397.872	7.666	405.538	
Stand 01.01.2023		186.764	-389.131	573.257	370.890	8.159	379.049	
Gewinn/Verlust	6.7	0	0	-14.185	-14.185	301	-13.884	
Veränderung des Konsolidierungs- kreises/Anteilsveräußerung		0	0	-9	-9	-83	-92	
Stand 30.06.2023		186.764	-389.131	559.063	356.696	8.377	365.073	

IFRS-KONZERNANHANG ZUM 30. JUNI 2023

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist mit einer Marktkapitalisierung von rund 616 Mio. € (zum 30. Juni 2023) ein führender börsennotierter Entwickler von Wohnimmobilien und Stadtquartieren in ressourcenschonender Holzbauweise in Deutschland. Gegründet 2006 blicken GATEWAY und ihre Tochtergesellschaften auf eine lange Erfahrung am deutschen Immobilienmarkt zurück. Das Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt derzeit (Stand 30. Juni 2023) inklusive der gesicherten Pipeline über 6 Mrd. €.

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

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

Der Vorstand hat den Konzernzwischenabschluss zum 30. Juni 2023 am 29. September 2023 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 2022 gelesen werden. Dieser Konzernabschluss bildet die Basis für den vorliegenden Zwischenabschluss.

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

Der Abschluss wurde grundsätzlich auf Basis der historischen Anschaffungs- oder Herstellungskosten erstellt. Eine Ausnahme hiervon bilden die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (Renditeimmobilien), zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte sowie Eigenkapitalinvestments, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

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

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 2022 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 2022 angewendet wurden.

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

A. IM GESCHÄFTSJAHR ERSTMALS ANZUWENDEnde STANDARDS, INTERPRETATIONEN UND ÜBERARBEITUNGEN

Standard	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
IFRS 17	Bilanzierung, Bewertung, Ausweis und Angaben für Versicherungsverträge Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	01.01.2023
Änderungen zu IAS 8	Änderungen von Schätzungen	01.01.2023
Änderungen an IAS 1 und IFRS Practice Statement 2	Angaben zu Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden	01.01.2023
Änderungen an IAS 12	Latente Steuern, die sich auf Vermögenswerte und Verbindlichkeiten beziehen, die aus einer einzigen Transaktion entstehen	01.01.2023

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 2023 noch nicht verpflichtend anzuwenden sind bzw. deren Anerkennung durch die EU noch aussteht.

Standardänderung	Inhalt	Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab
Bereits in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Fehlanzeige		
Noch nicht in EU-Recht übernommene, noch nicht verpflichtend anzuwendende Standards		
Änderungen an IFRS 16	Leasingverbindlichkeiten bei Sale-and-Leaseback	01.01.2024
Änderungen an IAS 1	— Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig — Klassifizierung von Schulden als lang- oder kurzfristig: Verschiebung des Erstanwendungszeitpunkts — Langfristige Verbindlichkeiten mit Convenants	01.01.2024
Änderungen zu IAS 12	Internationale Steuerreform – Pillar-2-Modell-Regelungen	offen
Änderungen an IAS 7 und IFRS 7	Anhangsangaben – Vereinbarungen zu Lieferantenkrediten	offen

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. ENTKONSOLIDIERUNG DER SKE IMMO SULZBACH GMBH

Mit Schreiben vom 21. März 2023 wurden die Stimmrechtsanteile an der Gesellschaft SKE Immo Sulzbach GmbH an den Gläubiger übertragen. Die Gesellschaft wurde zum 20. Februar 2023 infolge der fehlenden Kontrolle entkonsolidiert.

Mit Abgang der Gesellschaft SKE Immo Sulzbach GmbH kommt es zu einer Reduktion des Vorratsvermögens in Höhe von 54.748 Tsd. €. Weitere bilanzielle Auswirkungen betreffen die sonstigen Vermögenswerte. Die sonstigen finanziellen Vermögenswerte erhöhen sich aufgrund verbleibender Forderungen in Höhe von 59.129 Tsd. €. Aktive latente Steuern reduzieren sich im Konzern um 3.012 Tsd. €.

B. ANWACHSUNG GATEWAY 1TE BOCHUM GMBH & CO. KG, GATEWAY 1TE SIEGEN GMBH & CO. KG, GATEWAY 1TE DÜSSELDORF GMBH & CO. KG

Mit Anwachungsvertrag vom 20. März 2023 tritt die Komplementärin, Gateway Siebte GmbH, der Gesellschaften Gateway 1te Bochum GmbH & Co. KG, Gateway 1te Siegen GmbH & Co. KG und Gateway 1te Düsseldorf GmbH & Co. KG aus den Gesellschaften aus. Mit Austritt der Komplementärin wächst das gesamte Vermögen der Gesellschaften auf die Kommanditistin, Gateway Achte GmbH, an. Die Transaktion hat auf Konzernebene keine bilanziellen Auswirkungen.

C. VERSCHMELZUNG GATEWAY FÜNFTE GMBH

Mit Handelsregistereintragung vom 03. April 2023 wurde die Gesellschaft Gateway Fünfte GmbH auf die Gesellschaft Gateway Achte GmbH verschmolzen. Die Transaktion hat auf Konzernebene keine bilanziellen Auswirkungen.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

Das Risikomanagement des Konzerns wird durch eine zentrale Finanzabteilung im Rahmen der Leitlinien gesteuert, die die Geschäftsleitung genehmigt hat. Diese Finanzabteilung identifiziert, beurteilt und steuert finanzielle Risiken in enger Zusammenarbeit mit den operativen Einheiten bzw. Abteilungen des Konzerns. Die Geschäftsleitung stellt schriftliche

Grundsätze für die Gesamtrisikosteuerung und für bestimmte Bereiche wie z.B. Zinsänderungsrisiko, Ausfallrisiko oder Liquiditätssteuerung bereit.

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

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

3.2 KAPITALMANAGEMENT

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

Als börsennotierte Gesellschaft unterliegt der Konzern den Mindestanforderungen für Aktiengesellschaften.

Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Halbjahr wie folgt dar:

EIGENKAPITALQUOTE

in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Eigenkapital	365.073	379.049
Bilanzsumme	1.516.333	1.431.550
Eigenkapitalquote (in %)	24,1	26,5

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

	30.06.2023					Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €				Fair Value in Tsd. €	
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert						
Eigenkapitalinvestments	2.617	0	0	0	2.617	3
Summe	2.617	0	0	0	2.617	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte						
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.858	0	1.858	
Übrige Forderungen	0	0	9.597	0	9.597	
Vertragsvermögenswerte	0	0	1.374	0	1.374	
Darlehen	0	0	220.732	0	220.732	
Kautionen für gemietete Büroräume	0	0	164	0	164	
Liquide Mittel	0	0	6.393	0	6.393	
Summe	0	0	240.118	0	240.118	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.617	0	240.118	0	242.735	

FINANZIELLE SCHULDEN

	30.06.2023			
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €	Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	236	0	236	3
Summe	236	0	236	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden				
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	382.901	381.823	2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	116.994	116.994	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	220.545	216.697	2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	69.732	64.032	1
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	183.874	185.116	2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	98.363	98.363	2
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	12.630	12.630	
Leasingverbindlichkeiten	0	240	n/a	
Vertragsverbindlichkeiten	0	539	539	
Summe	0	1.085.818	1.076.194	
Summe – Finanzielle Schulden	236	1.085.818*	1.076.430	

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 1.085.579 Tsd. €.

FINANZIELLE VERMÖGENSWERTE

	31.12.2022				Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €		
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Vermögens- werte – AmC	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC		
Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert					
Eigenkapitalinvestments	2.582	0	0	2.582	3
Eingebettete Derivate	0	0	0	0	
Summe	2.582	0	0	2.582	
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte					
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.057	0	2.057	
Übrige Forderungen	0	6.268	0	6.268	2
Vertragsvermögenswerte	0	1.068	0	1.068	
Darlehen	0	160.910	0	160.910	2
Kautionen für gemietete Büroräume	0	135	0	135	
Liquide Mittel	0	8.951	0	8.951	
Summe	0	179.389	0	179.389	
Summe – Finanzielle Vermögenswerte	2.582	179.389	0	181.971	

FINANZIELLE SCHULDEN

	31.12.2022				
	Buchwert in Tsd. €		Fair Value in Tsd. €		Stufe der Fair-Value-Hierarchie
	Zwingend zu FVtPL	Finanzielle Verbindlich- keiten – AmC			
Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	754	0	754		3
Summe	754	0	754		
Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden					
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	0	342.269	334.570		2
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen	0	87.047	87.047		2
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten	0	199.863	174.161		1
Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt	0	69.693	61.246		2
Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten	0	182.850	180.847		2
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	103.428	103.428		
Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	0	12.388	12.388		
Leasingverbindlichkeiten	0	282	n/a		
Vertragsverbindlichkeiten	0	135	135		
Summe	0	997.954	953.822		
Summe – Finanzielle Schulden	754	997.954*	954.576		

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeit beträgt die Summe der Kategorie sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 997.672 Tsd. €.

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

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

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

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

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

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

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

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

Für das Fremdkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern vorliegenden nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments wird das Bewertungsverfahren herangezogen, welches im jeweiligen Fall als angemessen und umsetzbar erachtet wird. Hierzu zählen Informationen aus kürzlich durchgeführten Finanzierungsrunden oder Multiplikatorverfahren. Nur wenn nicht genügend neuere Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorliegen, werden

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

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

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

in Tsd. €	Eigenkapitalinvestments FVtPL
Stand zum 01. Januar 2022	2.582
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0
Zugänge	0
Abgänge Konsolidierungskreis	0
Stand zum 31. Dezember 2022	2.582
In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste)	0
Zugänge	0
Abgänge	0
Umgliederung	35
Stand zum 30. Juni 2023	2.617

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 6.6.
- Die Marktwerte der Renditeimmobilien basieren auf den Ergebnissen der zu diesem Zweck beauftragten unabhängigen Sachverständigen. Die Bewertung erfolgt auf Basis des Discounted-Cashflow-Verfahrens bzw. Residualwertverfahrens unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.2.
 - 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 2023 erwartet wird. Die Plansteuerquote für das Gesamtjahr wird auf Basis der jeweils aktuell gültigen Unternehmensplanung unter Berücksichtigung diverser Prämissen und Schätzungen ermittelt. So bestehen Unsicherheiten hinsichtlich der Auslegung von Steuervorschriften. Des Weiteren setzt die Nutzbarkeit von aktiven latenten Steuern künftige steuerliche Ergebnisse voraus, sofern einer steuerlichen Einheit nicht zugleich passive latente Steuern in zumindest gleicher Höhe zuzurechnen sind. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen sowie künftige Änderungen unserer Einschätzungen auftreten, welche Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben können. Wir verweisen auf Anhangangabe 6.16.
 - Bei den sonstigen Rückstellungen sind, z.B. in Bezug auf die Eintrittswahrscheinlichkeiten und Höhe der Inanspruchnahme bei Rückstellungen für Prozessrisiken, verschiedene Annahmen zu treffen. Dabei wurden alle zum Zeitpunkt der Bilanzerstellung vorliegenden Informationen berücksichtigt. Der Betrag der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen beläuft sich zum Stichtag auf 3.981 Tsd. € (Vj. 0 Tsd. €) und betrifft u.a. laufende Prozessrisiken. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes Rechnung. Wir verweisen auf die Anhangangabe 6.8.
 - Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden.
 - Infolge der allgemein zu beobachtenden Unsicherheit im Bereich Immobilienprojektentwicklung und bislang in der Branche aufgetretenen Insolvenzanträgen geht der Vorstand von einem nicht geringen Kreditrisiko für bestimmte Forderungen gegenüber Unternehmen der Branche aus. Entsprechend wurden Wertminderungen der unter den kurzfristigen sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesenen Forderungen mit einem Buchwert von insgesamt 135.455 Tsd. € auf Basis des Modells der erwarteten Kreditverluste (Expected-Credit-Loss-Modell) durchgeführt. Konkret hat der Konzern das folgende Modell angewendet: Die erwarteten Ausfallraten werden aus externen Kreditinformationen und Ratings von Vergleichsunternehmen abgeleitet. Es erfolgt eine quartalsweise Aktualisierung der Informationen. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.4 und 6.19.

5. SEGMENTBERICHTERSTATTUNG

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

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

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

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

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

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

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

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 71,1% aus dem Segment „Bestandsimmobilien“, zu 21,3% aus dem Segment „Gewerbeimmobilienentwicklung“ und zu 7,6% aus dem Segment „Wohnimmobilienentwicklung“. Die Umsätze des Segments „Wohnimmobilienentwicklung“ entfallen auf Zwischenvermietungen von Entwicklungsprojekten. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment „Bestandsimmobilien“ betreffen hauptsächlich die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien.

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

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

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

	30.06.2022				
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	Konzern
Umsätze mit Dritten (Außenumsätze)	4.773	0	413	0	5.186
Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze)	235	0	0	-235	0
Umsatzerlöse	5.008	0	413	-235	5.186
Segmentergebnis (Betriebsergebnis)	-4.435	4.621	22.721	-3.288	19.619
Finanzergebnis	2.149	-3.629	-22.792	0	-24.272
Ergebnis vor Ertragsteuern	-2.286	993	-72	-3.288	-4.653

	30.06.2023				
in Tsd. €	Bestandsimmobilien	Gewerbeimmobilienentwicklung	Wohnimmobilienentwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	716.536	283.243	738.350	-221.796	1.516.333
Segmentschulden	394.782	281.319	687.423	-212.264	1.151.260

	31.12.2022				
in Tsd. €	Bestands- immobilien	Gewerbe- immobilien- entwicklung	Wohn- immobilien- entwicklung	Konsolidierung	Konzern
Segmentvermögen	684.933	243.783	754.098	-261.053	1.421.761
Segmentsschulden	362.614	242.450	694.422	-246.985	1.052.501

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen.

in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Goodwill	9.789	9.789
Gesamt	9.789	9.789

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. €	
Stand zum 31.12.2022	271.170
Nachträgliche Herstellungskosten	224
Marktwertveränderungen	-167
Stand zum 30.06.2023	271.227

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. €	30.06.2023	30.06.2022
Mieterlöse	2.966	2.357
Erlöse aus Betriebskosten	814	1.495
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	1	9
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-2.211	-2.036
Gesamt	1.570	1.824
Hiervon beizulegender Zeitwert Stufe 3	1.570	1.824

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 2022 vorliegenden Wertgutachten. Die Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte erfolgte damit grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3, d.h. auf nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

6.3 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. Als Teil der Herstellungskosten wurden im ersten Halbjahr 2023 Bauzeitzinsen in Höhe von 25.939 Tsd. € aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2023 insgesamt 913.388 Tsd. €. In Folge der zum 20. Februar 2023 durchgeführten Entkonsolidierung der Konzerngesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) reduzierte sich das Vorratsvermögen um 54.748 Tsd. €. Die Vorratsimmobilien be-

stehen damit zum Stichtag im Wesentlichen aus der der Projektentwicklung Borussia Köln Deutz Quartiere (407.647 Tsd. €), der Storkower Straße 142–146 PE GmbH (124.186 Tsd. €), der Revaler Straße 32 PE GmbH (100.387 Tsd. €), sowie der Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark (98.965 Tsd. €).

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

Für ein Baufeld der Projektentwicklung SoHo Mannheim wurde am 12. Juni 2023 ein Kaufvertrag mit einem Fonds mit Bauverpflichtung in Form eines Forward Sales abgeschlossen. Das Closing erfolgte mit Fälligkeitsmitteilung des Notars am 15. August 2023. Vergleiche hierzu auch Kapitel 6.20.

Für die Projektentwicklung Hamburg Seevestraße hat die Stadt Ende 2022 das Vorkaufsrecht ausgeübt. Die Verhandlungen dauern auch im Halbjahr 2023 weiterhin an.

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Projektentwicklung Borussia Köln Deutz	407.647	391.876
Storkower Straße 142–146 PE GmbH	124.186	108.817
Revaler Straße 32 PE GmbH	100.387	85.494
Projektentwicklung Borussia Dresden Blüherpark	98.965	94.228
Projektentwicklung SoHo Mannheim	50.364	23.824
Storkower Straße 140 PE GmbH	40.561	33.573
Beteiligungsgesellschaft Berlin Heinersdorf GmbH	38.125	37.290
Projektentwicklung Hamburg Seevestraße	37.405	37.257
Baufeld 23 Entwicklungs GmbH	8.569	8.569
Projektentwicklung Chemnitz	6.453	6.309
Projektentwicklung Burg	620	0
Projektentwicklung Soest	106	0
ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.)	0	54.748
Summe	913.388	881.984

6.4 SONSTIGE VERMÖGENSWERTE

Die sonstigen Vermögenswerte setzen sich im Wesentlichen wie folgt zusammen:

in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Sonstige finanzielle Vermögenswerte		
Darlehen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	220.732	160.910
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	127.085	126.820
Sonstige Forderungen – zu fortgeführten Anschaffungskosten	9.596	6.268
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	8.052	5.033
Eigenkapitalinvestments – bewertet zu FVtPL	2.617	2.607
Vertragsvermögenswerte	1.374	1.068
Kautionsguthaben	164	135
Gesamt	234.483	170.988
davon langfristig	87.047	5.946
davon kurzfristig	147.436	165.042
Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte		
Sonstige Vermögenswerte	63.839	67.351
Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten	1.230	222
Mietincentives	2.140	2.234
Umsatzsteuerguthaben	3.151	4.384
Gesamt	70.360	74.191
davon langfristig	2.140	2.234
davon kurzfristig	68.220	71.957

Der Anstieg der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 63.495 Tsd. € im Vergleich zum Vorjahr ist vor allem auf die Dekonsolidierung der Konzerngesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) und den im Konzern verbleibenden Forderungen in Höhe von 59.129 Tsd. € gegenüber dieser Gesellschaft zurückzuführen. Des Weiteren resultiert der Anstieg aus den aufgelaufenen Zinsforderungen.

Der Rückgang der sonstigen nicht finanziellen Vermögenswerte um 3.831 Tsd. € ist im Wesentlichen auf einen im ersten Halbjahr 2023 vollzogenen Grundstückskaufvertrag der Projektentwicklung SoHo Mannheim und damit einhergehend der Umgliederung der bilanzierten Anwartschaft in die Vorräte zurückzuführen.

Wegen der erwarteten Kursverluste (Expected Credit Losses) aufgrund von nicht niedrigen Kreditrisiken wurden die unter den Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesenen Forderungen gegenüber IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, um 1.744 Tsd. € und auch gegenüber der YN Beteiligungen AG, Schweiz, um 1.744 Tsd. € zur Risikovor-sorge wertgemindert. Vergleiche hier auch Kapitel 4. und 6.19.

6.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf 6.393 Tsd. € (31. Dezember 2022: 8.951 Tsd. €).

6.6 ZUR VERÄUßERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Aufgrund der erfolgreichen Veräußerung aller Immobilien unter dem Posten „Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte“ entfällt diese in der laufenden Berichtsperiode. Für nähere Informationen verweisen wir auf den Geschäftsbericht 2022 Kapitel 6.8 auf Seite 105.

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

in Tsd. €	30.06.2023	30.06.2022
Mieterlöse	0	470
Erlöse aus Betriebskosten	230	156
Erlöse aus Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse	0	95
Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.)	-251	-341
Gesamt	-21	380

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

6.7 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2023 unverändert 186.764.040 € und ist eingeteilt in 186.764.040 Stück nennwertlose, auf den Inhaber lautende Stückaktien mit einem rechnerischen Wert am Grundkapital in Höhe von 1 € je Aktie.

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

6.8 SONSTIGE RÜCKSTELLUNGEN

Die sonstigen Rückstellungen teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2023	30.06.2022
Langfristige Rückstellungen	0	0
Kurzfristige Rückstellungen		
Sonstige Rückstellungen (RLZ < 1 Jahr)	4.081	0
Gesamt	4.081	0

Der Anstieg der sonstigen kurzfristigen Rückstellungen um 4.081 Tsd. € resultiert vollständig aus Zuführungen für Prozesskosten für laufende Rechtsstreitigkeiten (581 Tsd. €) sowie die Inanspruchnahme einer Bürgschaft aus einer Kautionsversicherung (3.500 Tsd. €). Aufgrund vertraglicher Vereinbarungen mit dem nahestehenden Unternehmen snbh wurde ein Erstattungsanspruch in Höhe von 3.500 Tsd. € in den sonstigen finanziellen Vermögenswerten erfasst.

6.9 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	110.500	110.744
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	83.628	183.318
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	69.693	69.693
Verbindlichkeiten ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	0	20.086
Gesamt	263.821	383.841
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten ggü. Kreditinstituten	299.273	158.951
Verbindlichkeiten aus Anleihen ggü. Dritten	220.584	199.863
Verbindlichkeiten ggü. Dritten	73.374	72.106
Verbindlichkeiten ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	49.838	1.100
Gesamt	643.069	432.020

Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 263.821 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr. Der Rückgang der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 120.020 Tsd. € resultiert im Wesentlichen aus Umgliederungen aus dem kurzfristigen Bereich aufgrund von Anpassungen der Fristigkeiten.

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung von Entwicklungsprojekten. Der Erhöhung der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten resultiert hier im Wesentlichen aus der oben genannten Anpassung der Fristigkeiten und aus der Inanspruchnahme der Kreditlinien der Hochbaufinanzierungen der Berliner Sparkasse in der Berliner Projektgesellschaft Storkower Str. 142-146 PE GmbH (13.151 Tsd. €), Revaler Straße 32 PE GmbH (15.801 Tsd. €) und Storkower Str. 140 PE GmbH (7.277 Tsd. €) sowie der Neuaufnahme von Darlehen, die in Höhe von insgesamt 27.548 Tsd. € von dem nahestehenden Unternehmen sn Beteiligungen Holding AG gewährt wurden.

Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 749.587 Tsd. € sind durch Grundschulden und weiteren Sicherheiten wie bspw. Bürgschaften sowie Verpfändungen von Geschäftsanteilen gesichert. Im Falle von Nichterfüllung von Zahlungsverpflichtungen dienen diese gestellten Sicherheiten der Befriedigung der Ansprüche der Gläubiger.

Im Zusammenhang mit einer im vorangegangenen Geschäftsjahr ausgebliebenen Verlängerung der Junior-Finanzierung (143.578 Tsd. €) für die Projektentwicklung Borussia Köln wurde die Kreditvereinbarung des Senior-Darlehensgebers (100.526 Tsd. €) verletzt, woraus ein Kündigungsgrund gemäß der weiterhin bestehenden Kreditvereinbarung besteht. Zusätzlich wurden für die Senior-Finanzierung Zinsen in Höhe von 1.840 Tsd. € fällig gestellt und konnten bis zum Bilanzstichtag nicht geleistet werden. Für die Senior-Finanzierung wurden Sicherheiten in Form von Anteilsverpfändungen und Grundschulden gestellt. Außerdem wurde eine Bürgschaft in Höhe von 8.000 Tsd. € gestellt. Die Verhandlungen für beide Finanzierungen konnten nach dem Bilanzstichtag erfolgreich abgeschlossen werden. Vergleiche hierzu Kapitel 6.20.

Außerdem werden die im vergangenen Geschäftsjahr begonnenen Verhandlungen bezüglich der Verlängerung der fällig gewordenen Ankaufsfinanzierung für das Projekt SoHo Mannheim fortgesetzt. Für die Ankaufsfinanzierung in Höhe von 75.441 Tsd. € wurden Sicherheiten in Form einer Bürgschaft in Höhe von 15.000 Tsd. € gestellt.

Im Zuge der im ersten Halbjahr 2023 vereinbarten Rückabwicklung des Ankaufs der Projektentwicklung in Leipzig wurde für eine Finanzierung der hiermit zusammenhängenden Projektentwicklung Baufeld 23 Entwicklungs GmbH in Höhe von 7.000 Tsd. € eine Stillhaltevereinbarung bis zum Vollzug des Anteilsverkaufs abgeschlossen. Die Finanzierung wurde zuvor durch den Kreditgeber fällig gestellt.

Siehe hierzu die Ausführungen im Risiken- und Chancenbericht.

Ansonsten ergaben sich im Geschäftsjahr keine weiteren wesentlichen Vertragsbrüche. An dieser Stelle wird aber auf die in Kapitel 6.20 ausgeführten Vertragsbrüche nach dem Bilanzstichtag verwiesen.

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 150.276 Tsd. € (Vj. 141.057 Tsd. €) beinhalten im Wesentlichen die im Zuge des Erwerbs der Projektgesellschaft in Köln übernommenen offenen Grundstückskaufpreisverbindlichkeiten in Höhe von 59,1 Mio. € und die offene Verbindlichkeit des Anteilskaufs von 51,9 Mio. € an der Borussia Development GmbH.

Außerdem sind offene und bereits fällig gewordene Verbindlichkeiten für Bodenaufbereitung- und Abrissarbeiten in Höhe von 7,9 Mio. € enthalten. In Höhe von 5,0 Mio. € wurde eine Ausfallversicherung abgeschlossen, welche nach dem Bilanzstichtag in Anspruch genommen wurde. Vergleiche dazu Kapitel 6.20.

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

— SONSTIGE FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN		
in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Leasingverbindlichkeiten	240	282
Vertragsverbindlichkeiten	766	135
Fremdkapital nicht beherrschende Anteile	236	754
Erhaltene Kautionen	173	188
Übrige	27.475	27.022
davon ggü. nahestehende Unternehmen/Personen	15.246	14.824
	28.890	28.381
davon langfristig	639	1.144
davon kurzfristig	28.251	27.237

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres reduzierte sich das Fremdkapital an nicht beherrschenden Anteilen aufgrund des vollständigen Erwerbs der Minderheitenanteile an der konsolidierten Tochtergesellschaft Gateway Fünfte GmbH. Im Februar 2023 wurde diese Tochtergesellschaft auf die Tochtergesellschaft Gateway Achte GmbH verschmolzen.

Der Posten „Übrige“ beinhaltet vor allem eine Vertragsstrafe und die Rückabwicklung von bereits vereinnahmten Kaufpreisen aus der nicht vollzogenen Veräußerung der drei Gewerbeimmobilienentwicklungen in Berlin (Revaler Straße 32 PE GmbH, Storkower Straße 140 PE GmbH und Storkower Straße 142–146 PE GmbH) in Höhe von insgesamt 20.100 Tsd. € gegenüber den Käufern (zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG).

Außerdem beinhaltet die Position den Einbehalt eines Kaufpreises im Zusammenhang mit einem im Jahr 2020 erworbenen Projektgrundstück in Höhe von 1.500 Tsd. € sowie eine Verbindlichkeit gegenüber der Development Partner AG, aus dem nach wie vor bestehenden Kapitalertragssteuer-Erstattunganspruch in Höhe von 3.417 Tsd. €.

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

SONSTIGE NICHT FINANZIELLE VERBINDLICHKEITEN

in Tsd. €	30.06.2023	31.12.2022
Personalverbindlichkeiten	1.032	1.032
Umsatzsteuerverbindlichkeiten	71	63
Passiver Rechnungsabgrenzungsposten	3.988	21
Übrige	502	483
	5.593	1.599
davon langfristig	3.934	1.599
davon kurzfristig	1.659	0

Der Posten „Passiver Rechnungsabgrenzungsposten“ beinhaltet einen echten Mieterzuschuss für die Berliner Projektentwicklung Storkower Str. 142–146. Die Gewerbeimmobilie steht kurz vor der Fertigstellung (geplant für November 2023) und wird bereits erfolgreich vermarktet. Dieser Bauzuschuss von insgesamt 4,6 Mio. € wird linear über die Laufzeit des Mietverhältnisses von zehn Jahren aufgelöst und erhöht damit entsprechend die Mieterlöse.

6.11 UMSATZERLÖSE

Im Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2023 erzielte der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 4.871 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Renditeimmobilien und Vorratsimmobilien, dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen.

Im ersten Halbjahr 2023 wurde für die Bestandsimmobilie in Dresden ein Mietvertrag mit einer Laufzeit von zehn Jahren abgeschlossen.

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

in Tsd. €	Q1–Q2 2023	Q1–Q2 2022
Mieterlöse gemäß IFRS 16		
Mieterlöse aus Renditeimmobilien	3.388	2.517
Mieterlöse für Vorratsimmobilien	1.185	313
Mieterlöse aus Untervermietung	3	3
Mieterlöse aus IFRS 5-Immobilien	0	470
	4.576	3.303
Mieterlöse gemäß IFRS 15		
Erlöse aus Betriebskosten	1.069	1.620
Erlöse aus Betriebskosten IFRS 5-Immobilien	230	156
Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüsse	6	105
Erlöse aus Dienstleistungen	-1.027	1
Übrige	17	0
	295	1.883
davon zeitraumbezogen	289	1.777
davon zeitpunktbezogen	6	105
Summe	4.871	5.186

in Tsd. €	30.06.2023	30.06.2022
Forderungen, die in Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Forderungen enthalten sind	0	0
Forderungen, die in zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerten enthalten sind	0	0
Vertragsvermögenswerte	0	0
Vertragsverbindlichkeiten	539	0

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 295 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 4.576 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Bei den Umsatzerlösen im Anwendungsbereich des IFRS 15 erfolgt mit Ausnahme der Erlöse aus den Dienstleistungen (Geschäftsbesorgungsverträge), den Forward Sales und den Betriebskosten die Umsatzrealisierung zu dem Zeitpunkt, in dem die Verfügungsgewalt an einen Kunden übertragen wird.

6.12 BESTANDSVERÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 25.956 Tsd. € (30. Juni 2022: 18.582 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten SoHo Mannheim (18.844 Tsd. €), Borussia Köln (15.772 Tsd. €), Storkower Straße 142–146 PE GmbH (15.369 Tsd. €) und Revaler Straße 32 PE GmbH (11.657 Tsd. €).

in Tsd. €	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Erhöhung des Bestandes durch Immobilienkauf, Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen	75.152	41.132
Gesamt	75.152	41.132

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 2023	Q1-Q2 2022
Grundstücke	7.719	116
Baukosten	27.968	11.522
Projektentwicklungskosten	9.322	6.016
Sonstige Baunebenkosten	3.161	4.703
Bewirtschaftungsaufwendungen	3.397	3.207
Gesamt	51.567	25.564

Die in 2023 gestiegenen Baukosten resultieren zum überwiegenden Teil aus den Gesellschaften Revaler Straße 32 PE (8.390 Tsd. €), Storkower Straße 142-146 PE GmbH & Co. KG (11.094 Tsd. €) sowie S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG (4.560 Tsd. €). Die gestiegenen Grundstückskosten in 2023 resultieren überwiegend aus dem Kauf des Mannheimer Grundstücks der S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG (7.288 Tsd. €).

6.14 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Aktivierung von Zinsen	4.258	6.316
Rückgriffsanspruch Inanspruchnahme Bürgschaft	3.500	0
Erträge aus Versicherungsleistungen	150	5
Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten	136	357
Sonstige periodenfremde Erträge	4	65
Übrige	500	14
Gesamt	8.548	6.757

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

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

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

in Tsd. €	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Einzelwertberichtigungen und Forderungsverluste	3.529	35
Inanspruchnahme Bürgschaft	3.500	0
Rechts- und Beratungskosten	1.049	828
Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten	292	234
Nicht abziehbare Vorsteuer	263	418
Leasingaufwendungen	247	2
Aufwendungen für Versicherungen, Beiträge und Abgaben	199	258
Reisekosten	119	102
Edv-Aufwendungen	108	79
Vertriebskosten	102	320
Aufsichtsratsvergütung	65	-6
Nichtleasingkomponente nach IFRS 16 (LN)	51	46
Nebenkosten des Geldverkehrs und sonstige Finanzierungskosten	43	45
Sonstige Steueraufwendungen	15	41
Fortbildungskosten	13	5
Verwaltungskosten	5	3
Übrige	1.069	530
Gesamt	10.669	2.940

Wegen der erwarteten Kursverluste (Expected Credit Losses) aufgrund von nicht geringen Kreditrisiken wurden Darlehen, die unter den Forderungen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesen wurden, um insgesamt 3.488 Tsd. € wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 4. und 6.19.

6.15 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

in Tsd. €	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Zinserträge	5.846	3.684
Leasing Zinsaufwendungen	-4	-8
Zinsaufwendungen	-40.230	-27.947
Gesamt	-34.388	-24.271

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 25,956 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.12.

6.16 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2023 betrug 3,138 Tsd. € (H1 2022: 526 Tsd. €). Die effektive Steuerquote ist damit negativ und beträgt -29,2%. Ursache hierfür sind hauptsächlich passiv latente Steuereffekte aufgrund von Aktivierungen.

6.17 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

in €	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Ergebnis je Aktie	-0,07	-0,03

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 2023	Q1-Q2 2022
Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar	-14.185	-5.639
Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar	-14.185	-5.639

in Tsd. Aktien	Q1-Q2 2023	Q1-Q2 2022
Ausgegebene Stammaktien	186.764	186.764

6.18 EVENTUALVERBINDLICHKEITEN UND SONSTIGE FINANZIELLE VERPFLICHTUNGEN

Im Folgenden wird auf neue Sachverhalte der zum 30. Juni 2023 bestehenden Haftungsverhältnisse eingegangen. Hierzu verweisen wir auch auf die Erläuterungen zu den Eventualverbindlichkeiten und sonstigen finanziellen Verpflichtungen zum 31. Dezember 2022 auf den Seiten 115 f im Geschäftsbericht 2022.

Rückabwicklung Ankauf Leipzig

Der durch die Gesellschaft am 01. November 2022 und nochmals 30. November 2022 erklärte Rücktritt vom Kaufvertrag mit der IMFARR Beteiligungs GmbH („IMFARR“) und der 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 wurde nunmehr mit Vereinbarung vom 21. Juni 2023 von der SNBH und der IMFARR unter Verzicht auf Schadenersatzansprüchen bestätigt. Der bereits vollzogene Anteilskaufvertrag der Projektgesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wird in diesem Zuge ebenfalls gemäß dem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrags zurück übertragen (Vergleiche hierzu auch Kapitel 6.19 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen). Die Abtretung der verkauften Geschäftsanteile steht unter der aufschiebenden Bedingung der vollständigen Kaufpreiszahlung in Höhe von 22.475 €. Gleichzeitig verpflichtet sich die Gesellschaft zur Übernahme von aufgelaufenen Finanzierungszinsen der Baufeld 23 Entwicklungs GmbH in Höhe von 500 Tsd. € und zur Einlage von bisher gewährten Darlehen in Höhe von 957 Tsd. € in die Kapitalrücklage. Die ursprünglich vorgesehene Übernahme der quotale entfallenden Darlehensnettoverbindlichkeit mit Nominalen in Höhe von rund 255,0 Mio. € zuzüglich angefallener Zinsen entfällt mit dem bestätigten Rücktritt vollständig.

Verpfändung Anteile an der ske Immo Sulzbach GmbH

Im Vorjahr wurde im Zusammenhang mit dem oben ausgeführten Ankauf in Leipzig zur Sicherung der Darlehensverbindlichkeiten in Höhe von 50,0 Mio. € Pfandrechte an den Anteilen und Forderungen in Bezug auf die hundertprozentige Tochtergesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH, Luxemburg, bestellt.

Die Stimmrechte der Anteile wurden schließlich im ersten Halbjahr 2023 an die Gläubiger übertragen und die Entkonsolidierung der zuvor vollkonsolidierten Gesellschaft zum 20. Februar 2023 vorgenommen. Die Höhe der Sicherheiten wurden nunmehr mit Schreiben vom 21. Juni 2023 durch die Gläubiger auf 25,0 Mio. € begrenzt.

6.19 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

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

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

B. BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

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

Ein wichtiger Geschäftspartner ist hierbei die sn Beteiligungen Holding AG, Schweiz. Diese ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie ebenfalls von Herrn Norbert Ketterer beherrscht wird.

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

C. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND YN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Mit Anteilskaufverträgen vom 25. Juli 2019 wurden jeweils 5,1% der Anteile der Gateway Vierte GmbH und der Gateway Fünfte GmbH an das nahestehende Unternehmen yn Beteiligung Holding AG, Schweiz, veräußert. Die Kaufpreise in Höhe von 0,8 Mio. € und 1,8 Mio. € wurden zunächst gestundet. Der aktuelle Zinssatz beträgt 10,62%.

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

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

Mit Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 hat die Gateway Real Estate AG sämtliche Aktien an der Development Partner AG, Düsseldorf, verkauft. Käufer sind zu gleichen Teilen die IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, und die yn Beteiligungen Holding AG, Schweiz. 50% des auf die yn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, entfallenen Kaufpreises für die Geschäftsanteile betrug 47,3 Mio. € und wurde aufgrund eines Vertragsnachtrags vom 16. März 2021 um 0,9 Mio. € auf 48,2 Mio. € erhöht. Am Vollzugsstichtag wurden 19,8 Mio. € des Kaufpreises gezahlt. Die restlichen Kaufpreise in Höhe von 28,4 Mio. € waren bis zum 31. März 2022 gestundet und wurden mit 4,25% verzinst. Der aktuelle Zinssatz beträgt gemäß den Regelungen im Kaufvertrag 8,5%. Gegenüber der yn Beteiligungen Holding AG, Schweiz, betragen die Forderungen inklusive Zinsen und unter Berücksichtigung von Wertminderungen zum 30. Juni 2023 insgesamt 31,6 Mio. €.

Betreffend vorstehende Forderungen und deren Verzinsung bestehen zum Stichtag folgende Buchwerte:

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
				Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Betrag zum 30.06.2023 in Tsd. €	
Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main						
01.01.2021	YN Beteiligungen Holding AG	465	0,00	465	465	31.12.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	1.783	10,62	2.303	1.777	31.12.2023
25.07.2019	YN Beteiligungen Holding AG	779	10,62	1.004	1.049	31.12.2023
16.03.2021	YN Beteiligungen Holding AG	28.047	8,50	29.007	31.614	31.12.2023
Summe		31.074		32.779	34.905	

Für diese Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Im Zusammenhang mit der Übertragung der Anteile der Development Partner AG, Düsseldorf – zwischenzeitlich umfirmiert in die Development Partner GmbH, Düsseldorf – und ihrer Tochterunternehmen verblieben die in der Vergangenheit an die Tochterunternehmen ausgereichten Darlehen als weitere Forderungen in der Gesellschaft.

Diese nach wie vor bestehenden Darlehensforderungen gegenüber der Development Partner GmbH, Düsseldorf, und gegenüber ihren Tochterunternehmen belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf einen Buchwert in Höhe von 68,6 Mio. €.

Nach dem Insolvenzantrag der Development Partner GmbH, Düsseldorf (vormals Development Partner AG, Düsseldorf) treten die beiden Käufer YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, und IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, auf-

grund von vertraglichen Regelungen aus dem Aktien- und Geschäftsanteilskauf- und Übertragungsvertrag vom 03. Februar 2021 im Rahmen eines anteiligen Schuldbeitritts jeweils hälftig den bestehenden Darlehensverträgen bei.

Wegen der erwarteten Kursverluste (Expected Credit Losses) aufgrund von nicht niedrigen Kreditrisiken wurden die unter den Darlehen zu fortgeführten Anschaffungskosten ausgewiesenen Forderungen gegenüber IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, um 1.744 Tsd. € und auch gegenüber der YN Beteiligungen AG, Schweiz, um 1.744 Tsd. € zur Risikovor-sorge wertgemindert. Vergleiche hierzu auch Kapitel 6.20.

Aufgrund der 50%igen Kontrolle durch das nahestehende Unternehmen YN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, wurden diese Darlehen auch bereits als Transaktionen mit nahestehenden Unternehmen eingestuft.

Die Darlehen setzen sich zum 30. Juni 2023 und unter Berücksichtigung einer Wertminderung wie folgt zusammen:

Vertragsdatum	Kreditnehmer/nahestehendes Unternehmen	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender	Ausstehender	Ende der Vertrags- laufzeit
				Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Betrag zum 30.06.2023 in Tsd. €	
13.01.2020	Development Partner GmbH, Düsseldorf	8.048	4,25	9.060	8.994	31.12.2023
13.05.2019	Development Partner GmbH, Düsseldorf	960	2,00	1.035	1.018	31.12.2023
15.12.2021	Development Partner GmbH, Düsseldorf	10.800	4,25	11.278	11.211	31.12.2023
13.09.2021	Development Partner GmbH, Düsseldorf	7.800	4,25	8.202	8.180	31.12.2023
01.01.2020	Development Partner GmbH, Düsseldorf	13.154	4,25	14.832	14.722	31.12.2023
01.01.2021	Development Partner GmbH, Düsseldorf	6.608	4,25	7.153	6.051	31.12.2023
14.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	8.501	4,25	9.571	9.500	31.12.2023
18.09.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	535	4,25	584	580	31.12.2023
28.01.2020	Gewerbepark Neufahrn Projektentwicklungs-GmbH, Kitzbühel, Österreich	50	4,25	56	56	31.12.2023
27.09.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	1.175	4,25	1.512	1.497	31.12.2023
09.10.2019	Projektentwicklung Campus Park München, Düsseldorf	2.380	4,25	2.617	2.599	31.12.2023
17.05.2019	Projektentwicklung Technologiecampus Großraum Stuttgart GmbH, Düsseldorf	3.980	2,00	4.309	4.236	31.12.2023
Summe		63.991		70.209	68.644	

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

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

D. TRANSAKTIONEN ZWISCHEN DER GESELLSCHAFT UND SN BETEILIGUNGEN HOLDING AG

Mit Anteilskaufvertrag vom 17. Februar 2021 wurden sämtliche Geschäftsanteile an der Borussia Development GmbH (vormals Gerch Invest GmbH) von dem nahestehenden Unternehmen SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, erworben. Die Gateway Real Estate AG ist seitdem mit einem Anteil in Höhe von 89,9% mittelbar beherrschende Gesellschafterin der Borussia Dresden Quartiere am Blüherpark (vormals Gerchgroup Dresden Quartiere am Blüherpark) 1–12 UG (UG 1–8 zwischenzeitlich umgewandelt zu GmbH & Co. KG), der Bo-

russia Dresden Investment UG und der Borussia Dresden Einkaufs GbR sowie der Borussia Köln Deutz Quartiere (vormals Gerchgroup Köln Deutz Quartiere) 1–21 UG, der Borussia Köln Deutz Quartiere Erschließungs UG und der Borussia Köln DQ Einkaufs GbR und konsolidierte diese erstmals zum 18. Februar 2021. Der vereinbarte Kaufpreis in Höhe von 70,0 Mio. € war zunächst bis 31. März 2022 gestundet (Verzinsung 4,25%).

Die Kaufpreisverbindlichkeiten der Gateway Real Estate AG gegenüber der SN Beteiligung Holding AG, Schweiz, für den Ankauf des Projekts Borussia Köln (ursprünglich 56,0 Mio. €) bestehen noch zum 30. Juni 2023 mit Buchwert in Höhe von 46,8 Mio. € zuzüglich Zinsen in Höhe von 5,1 Mio. €. Die Stundung für diesen Restkaufpreis ist bis 29. Februar 2024 (Verzinsung 4,25%) vereinbart. Bereits im ersten Quartal 2022 wurden die Kaufpreisverbindlichkeiten über insgesamt 14,0 Mio. € zuzüglich Zinsen an die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, zurückgeführt.

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

Kreditnehmer	Projekt	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 30.06.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	1.992	10,00	2.506	2.607	29.02.2024
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Köln Deutz	4.109	10,00	5.391	5.596	29.02.2024
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	8.606	10,00	10.475	10.905	29.02.2024
Borussia Development GmbH, Düsseldorf	Dresden	1.341	10,00	1.714	1.781	29.02.2024
Summe		16.048		20.086	20.889	

Die Projektfinanzierung für das Projekt Cavallo Düsseldorf wurde zudem an die konzernfremden Gesellschaften Borussia Düsseldorf Cavallo 1 UG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, und Borussia Düsseldorf Cavallo 2 UG haftungsbeschränkt, Düsseldorf, mit einem Zinssatz von 10,5% weitergereicht. Die restliche Darlehensforderung zum 30. Juni 2023 beträgt 1,9 Mio. € nach Verrechnung der Darlehensverbindlichkeiten und den Forderungen in entsprechender Höhe zum 31. Dezember 2021. Beide Gesellschaften werden von der SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, beherrscht und werden daher als nahestehend eingestuft.

Von der ihr für den Börsengang im Jahr 2019 entstandenen Kosten hat die Gateway Real Estate AG einen Teilbetrag in Höhe von 1,3 Mio. € an die SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz, weiterbelastet. Diese Forderungen bestehen zum 30. Juni 2023 fort.

Die Gesellschaft wurde aufgrund einer vertraglichen Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH von einem fremden Dritten im Rahmen einer übernommenen Bürgschaft in Höhe von 3,5 Mio. € in Anspruch genommen.

Durch die vertragliche Vereinbarung mit dem nahestehenden Unternehmen SNBH besteht ein entsprechender Rückgriffsanspruch in gleicher Höhe. Vergleiche auch Kapitel 6.14.

Ankauf Projekt Leipzig 416

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

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

Der bereits vollzogene Anteilskaufvertrag der Projektgesellschaft Baufeld 23 Entwicklungs GmbH wird in diesem Zuge

ebenfalls gemäß dem Geschäftsanteilskauf- und Abtretungsvertrags zurück übertragen. Der Vollzug der Rückgabe ist für Oktober 2023 vorgesehen.

Im Zuge des vorgenannten Projektankaufs hat die Gateway Real Estate AG ihrerseits Darlehen an die zu übernehmende Gesellschaft bzw. deren Tochtergesellschaften gewährt. Die Buchwerte der weiterhin bestehenden Ausleihungen belaufen sich zum 30. Juni 2023 auf folgende Werte:

Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 30.06.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
Leipzig 416 GmbH	11.807	4,25	12.369	12.561	31.12.2024
Leipzig 416 Management GmbH	8.729	4,25	9.070	9.317	31.12.2024
Virtus 26 Beteiligungs GmbH	925	4,25	983	1.003	31.12.2024
Summe	21.461		22.422	22.881	

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

Sonstige Finanzierungen

Vor allem auch im Bereich Projektfinanzierung bestehen zusätzliche Darlehensbeziehungen mit der SN Beteiligungen Holding AG. In der nachstehenden Tabelle werden die wesentlichen Informationen für jedes aufgenommene Darlehen aufgeführt. Für die Darlehen wurden analog zur Vorperiode keine Sicherheiten gegeben.

Sonstige nahestehende Unternehmen	Kreditnehmer	Betrag in Tsd. €	Zinssatz in %	Ausstehender Betrag zum 31.12.2022 in Tsd. €	Ausstehender Betrag zum 30.06.2023 in Tsd. €	Ende der Vertrags- laufzeit
SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz						
28.12.2022	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.100	4,25	1.100	5.186	31.12.2023
10.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	7.658	4,25	0	7.785	31.12.2023
27.02.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	0	1.015	31.12.2023
02.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.000	4,25	0	1.014	31.12.2023
07.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	1.450	4,25	0	8.010	31.12.2023
17.03.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	2.000	4,25	0	2.027	31.12.2023
05.04.2023	Gateway Real Estate AG, Frankfurt am Main	3.875	4,25	0	3.914	31.12.2023
Summe		18.083		1.100	28.951	

SONSTIGE NAHESTEHENDE UNTERNEHMEN

Nokera Planning GmbH

Die Nokera Planning GmbH (bis 31. Dezember 2020 Fuchshuber Architekten, Leipzig) hat auch im ersten Halbjahr 2023 für Projektgesellschaften der GATEWAY Planungsleistungen erbracht. Die Gesellschaft ist als nahestehendes Unternehmen einzustufen, weil sie von Norbert Ketterer, Schweiz, beherrscht wird. Die Planungsaufträge wurden bereits im Jahr 2021 erteilt und umfassen jeweils die Leistungsphasen (LP) 1 bis 4 der Honorarordnung für Architekten und Ingenieure

(HOA). Als Honorar wurden jeweils 25 € pro qm anrechenbare Mietfläche vereinbart. Die sich hieraus ergebenden vereinbarten Gesamthonorare für den Konzern betragen insgesamt 8,6 Mio. €.

Nokera Construction GmbH

Am 09. August 2023 hat das Tochterunternehmen S8 Chelsea Quartier GmbH & Co. KG mit der Nokera Construction GmbH im Zusammenhang mit der Immobilienentwicklung SoHo Mannheim einen Generalübernehmervertrag zur schlüsselfertigen Errichtung von Wohngebäuden abgeschlossen. Für die Erbringung sämtlicher vertraglich geschuldeter Leistungen der Nokera Construction GmbH wurde ein Pauschalpreis in Höhe eines mittleren zweistelligen Millioneneurobetrags vereinbart. Die Nokera Construction GmbH ist ebenfalls als ein nahestehendes Unternehmen einzustufen, da auch dieses Unternehmen von Herrn Norbert Ketterer, Schweiz, beherrscht wird.

E. BEZIEHUNGEN ZU NAHESTEHENDEN PERSONEN

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

In der Berichtsperiode sind für diesen Personenkreis Rechtsgeschäfte in Form von bestehenden selbstschuldnerischen Bankbürgschaften berichtspflichtig:

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

Als Sicherheit für die Ankauffinanzierung für das Projekt Leuchtwerke in Augsburg wurde von Herrn Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über den Gesamtdarlehensbetrag von 42,4 Mio. € geleistet.

Für die Ankauffinanzierung des Grundstücks Hamburg Seevestraße hat Herr Norbert Ketterer eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 13,0 Mio. € übernommen.

Für das Seniordarlehen bei der Projektfinanzierung Köln hat Herr Norbert Ketterer ebenfalls als zusätzliche Absicherung eine selbstschuldnerische Bürgschaft über 8 Mio. € übernommen, für den Fall, dass die Finanzierung vorzeitig gekündigt würde.

Für die Stellung der Bürgschaften erhält Norbert Ketterer eine Vergütung in Höhe von 1% der Bürgschaft per anno. Im Geschäftsjahr 2023 wurden bis 30. Juni 2023 Bürgschaftsprovisionen in Höhe von insgesamt 421 Tsd. € erfasst.

In der Berichtsperiode erstes Halbjahr 2023 lagen für diesen Personenkreis keine weiteren berichtspflichtigen Geschäftsvorfälle und Rechtsgeschäfte vor.

6.20 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM BILANZSTICHTAG

Insolvenzantrag der Development Partner GmbH, Düsseldorf

Am 04. August 2023 haben das nahestehende Unternehmen Development Partner GmbH, Düsseldorf (vormals Development Partner AG, Düsseldorf) und die Projektentwicklungen Rudolfplatz Köln, Uerdinger Straße Düsseldorf, Campuspark München und Kennedydamm Düsseldorf Insolvenzantrag gestellt.

Aufgrund vertraglicher Regelungen aus dem SPA bestehen Freistellungsverpflichtungen seitens der beiden Käufer IMFARR Beteiligungs GmbH und YN Beteiligungen Holding AG. Beide treten somit im Verhältnis der von ihnen nach dem SPA erworbenen Beteiligungen als Teilschuldner jeweils zur Hälfte den Verpflichtungen aus den bestehenden Darlehensverträgen bei.

Im Rahmen einer Risikovorsorge wurden auf Grundlage von Ratingangaben vergleichbarer Unternehmen der IMFARR Beteiligungs GmbH, Österreich, und YN Beteiligungen Holding GmbH, Schweiz, Wertberichtigungen auf die ausstehenden Forderungen erfasst.

Siehe hierzu die Ausführungen im Risiken- und Chancenbericht und die Anhangangaben 4. und 6.4.

Closing eines Forward-Sale-Kaufvertrags für ein Baufeld mit Bauverpflichtung der Projektentwicklung SoHo Mannheim

Das Closing wurde mit Fälligkeitsmeldung des Notars am 15. August 2023 vollzogen, womit auch der Übergang des Grundstückes erfolgte. Die erste Kaufpreisrate (Grundstücksrate) wurde infolgedessen realisiert. Im weiteren Verlauf sind gemäß der fortschreitenden Bauaktivitäten weitere Kaufpreisraten vereinnahmt worden.

Gleichzeitig hat die Gesellschaft Anteile an dem Fonds des Käufers akquiriert.

Inanspruchnahme aus Patronat für das Projekt Uerdinger Straße, Düsseldorf

Die Käuferin des im Geschäftsjahr 2020 durch einen Forward Sale veräußerten Gewerbeimmobilienprojekts Uerdinger Straße in Düsseldorf hat am 04. Juli 2023 den Rücktritt vom Kaufvertrag erklärt.

Zur Absicherung der Vertragserfüllung übernahm die Gateway Real Estate AG gegenüber der Käuferin eine Patronatsverpflichtung, für die nun eine Zahlung in Höhe von 40,7 Mio. € geltend gemacht wird.

Die Projektentwicklungsgesellschaft Uerdinger Straße Office GmbH, Düsseldorf wurde im Jahr 2021 im Rahmen der Veräußerung der Geschäftsanteile an der Development Partner AG, Düsseldorf (heute Development Partner GmbH, Düsseldorf)

an die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG übertragen.

In Verbindung mit dem Geschäftsanteilskaufvertrag verpflichteten sich die IMFARR Beteiligungs GmbH und die YN Beteiligungen Holding AG die Gateway Real Estate AG als Verkäuferin von sämtlichen Inanspruchnahmen freizuhalten, die im Zusammenhang mit dem Geschäftsbetrieb der Tochtergesellschaften der Development Partner GmbH geltend gemacht werden. Dies würde auch eine Inanspruchnahme aus dem vorgenannten Patronat umfassen.

Die rechtlichen Rahmenbedingungen werden zum aktuellen Zeitpunkt geprüft.

Inanspruchnahme aus Bürgschaft für offene Verbindlichkeiten und Haftungsübernahme

Für die am 31. März 2023 fällig gewordenen Verbindlichkeiten für Bodenaufbereitung- und Abrissarbeiten in Höhe von 7,9 Mio. € wurde am 02. August 2023 eine hierfür abgeschlossene Ausfallversicherung in Höhe von 5,0 Mio. € in Anspruch genommen.

Im Rahmen des mit dem Gläubiger ausgehandelten Zahlungsplans leistete die Gateway Real Estate AG am 08. September 2023 eine erste Zahlung in Höhe von 0,9 Mio. €. Im vergangenen Jahr übernahm die Gateway Real Estate AG eine Zahlungsbürgschaft zur Absicherung der Ansprüche in Höhe von 8,7 Mio. €.

Mit dem Ausfallversicherer wird zurzeit über einen Zahlungsplan verhandelt.

Verlängerung Finanzierung für Projektentwicklung Borussia Köln

Die Junior- und Senior-Finanzierung der Projektentwicklung Köln konnten nach dem Bilanzstichtag mit Vereinbarungen vom 11. September 2023 und 21. August 2023 bis zum 29. Februar 2024 verlängert werden.

Die Vereinbarung des Senior-Darlehensgebers vom 21. August 2023 sah eine Stundung der zum 30. Juni 2023 fällig gewordenen Zinsen bis zum 15. September 2023 vor. Die Zinszahlung wurde am 14. September 2023 geleistet. Außerdem sieht die Vereinbarung eine Stundung von Eigenmitteleinbringungsverpflichtungen in Höhe von 5,0 Mio. € auf den 30. November 2023 und weitere 10,0 Mio. € auf den 29. Februar 2024 vor. Siehe hierzu die Ausführungen im Risiken- und Chancenbericht.

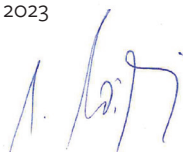
VERSICHERUNG DER GESETZLICHEN VERTRETER

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

Frankfurt am Main, den 29. September 2023



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

27.-29. November 2023
30. November 2023

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, Apenrade, Dänemark