

**HALBJAHRES-
FINANZBERICHT ZUM
30. JUNI 2020**



GATEWAY
REAL ESTATE

AUF EINEN BLICK

Finanzkennzahlen

in Tsd. €

| | 01.01.–30.06.2020 | 01.01.–30.06.2019 |
|--------------------------------------------------------------|-------------------|-------------------|
| Ertragskennzahlen | | |
| Umsatzerlöse | 35.163 | 19.632 |
| Gesamtleistung | 105.586 | 56.317 |
| EBIT adj. | 28.379 | 22.661 |
| EBT | 13.265 | 4.870 |
| Konzernergebnis | 7.749 | 1.761 |
| Ergebnis je Aktie | 0,04 | 0,01 |
| Bilanz- und Liquiditätskennzahlen | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
| Bilanzsumme | 919.086 | 1.039.965 |
| Eigenkapital | 277.711 | 325.991 |
| Eigenkapitalquote | 30,2% | 31,3% |
| Liquide Mittel | 39.466 | 216.045 |
| Nettofinanzschulden | 497.710 | 405.774 |
| Verschuldungsgrad (Nettofinanzschulden/EBIT adj. LTM*) | 3,0 | 2,6 |
| Portfoliokennzahlen | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
| Durchschnittliches Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) in Mrd. € | 5 | 5 |
| Anzahl Projekte | 24 | 24 |

* LTM = letzte zwölf Monate

ÜBERBLICK ÜBER DIE ERSTEN SECHS MONATE

Konzernergebnis steigt im
ersten Halbjahr 2020 auf

7,7 Mio. €

EBIT adjusted
erreicht im ersten Halbjahr 2020

28,4 Mio. €

Bruttoentwicklungsvolumen (GDV) beträgt
zum 30. Juni 2020

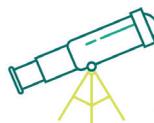
5 Mrd. €

Ergebnis je Aktie
beträgt im ersten Halbjahr 2020

0,04 €

Gezahlte Dividende je Stückaktie
für das Geschäftsjahr 2019

0,30 €



Aufgrund der COVID-19-Pandemie
wird eine qualifizierte Prognose 2020
abgegeben, sobald dies möglich ist.

ÜBER UNS

DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERUNTERNEHMEN IST EINER DER FÜHRENDEN BÖRSENNOTIERTEN IMMOBILIENENTWICKLER MIT DER FOKUSSIERUNG AUF GEWERBE- UND WOHNIMMOBILIEN. DIE SPEZIALISIERUNG LIEGT AUF DER ENTWICKLUNG UND DEM NACHGELAGERTEN VERKAUF UNSERER IMMOBILIEN SOWIE DEM ERWERB UND DER LANGFRISTIGEN VERMIETUNG VON WOHN- UND GEWERBEIMMOBILIEN ALS RENDITEANLAGE. WIR KONZENTRIEREN UNS BESONDERS AUF DAS DEVELOPMENT VON BÜROIMMOBILIEN UND INNERSTÄDTISCHEN GESCHÄFTSHÄUSERN IN DEN TOP-7-STÄDTEN DEUTSCHLANDS SOWIE BEI WOHNIMMOBILIEN IN AUSGEWÄHLTEN WACHSTUMSSTARKEN REGIONEN.

BEI DER ENTWICKLUNG DECKT DIE GATEWAY REAL ESTATE AG MIT IHREN TOCHTERGESELLSCHAFTEN DIE WERTSCHÖPFUNGSKETTE VON DER AKQUISE VON GRUNDSTÜCKEN UND PROJEKTEN ÜBER DIE ENTWICKLUNG UND DEN BAU BIS HIN ZUM VERKAUF DER OBJEKTE AB. ERGÄNZEND DAZU VERFÜGEN WIR ÜBER EIN EXZELLENTES NETZWERK UND ETABLIERTE PARTNERSCHAFTEN. FÜR UNSERE AKTIONÄRE GENERIEREN WIR SO ATTRAKTIVE RENDITEN.

INHALT

- 05 — Vorstandsvorwort
- 07 — Die GATEWAY-Aktie
- 10 — Konzernzwischenlagebericht
- 20 — IFRS-Konzernbilanz
- 22 — IFRS-Konzerngesamtergebnisrechnung
- 23 — IFRS-Konzernkapitalflussrechnung
- 24 — IFRS-Konzerneigenkapitalentwicklung
- 25 — IFRS-Konzernanhang
- 39 — Versicherung der gesetzlichen Vertreter
- 39 — Angaben zur Prüferischen Durchsicht
- 40 — Finanzkalender | Impressum

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

die Gateway Real Estate AG ist mit dem Verlauf des ersten Halbjahres trotz der Situation durch COVID-19 zufrieden und konnte wie auch im ersten Quartal das Ergebnis im ersten Halbjahr im Vergleich zur Vorjahresperiode steigern. Die Voraussetzungen dafür hatten wir bereits im vergangenen Jahr mit einem sehr erfolgreichen Businessmodell sowie einer gut gefüllten Projektpipeline geschaffen. Unser Bruttoentwicklungsvolumen (GBV) beläuft sich zum 30. Juni 2020 auf rund 5 Mrd. €. Zur Umsetzung unserer positiven Wachstumsstrategie freut es uns sehr, dass wir Anfang Juli 2020 eine weitere Anleihetranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben konnten.

Die Dynamik unseres Wachstums zeigt sich auch in der Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr. Die für uns zentrale Kennzahl EBIT adjusted betrug im ersten Halbjahr 2020 rund 28,4 Mio. € – eine Steigerung von 25% im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 von 22,7 Mio. €. Das EBT, also das Ergebnis vor Steuern, betrug im abgelaufenen Halbjahr 13,3 Mio. €, nachdem es in der Vorjahresperiode 4,9 Mio. € waren. Auch das Konzernergebnis (Gewinn nach Steuern) konnte im Vergleich zum Vorjahr gesteigert werden und belief sich auf 7,7 Mio. € (H1 2019: 1,8 Mio. €), was einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (H1 2019: 0,01 €) entspricht.

Die COVID-19-Pandemie ist eine globale Gesundheitskrise und führte zur schwersten Wirtschaftsrezession seit fast einem Jahrhundert mit nachhaltigen Auswirkungen auf Gesundheit, Beschäftigung und Lebensqualität. In Deutschland führte der Ausbruch der COVID-19-Pandemie spätestens ab Mitte März 2020 zu einschneidenden Veränderungen im sozialen wie im wirtschaftlichen Leben, und nach insgesamt zehn Jahren stetigen Wachstums erlebt die deutsche Wirtschaft durch die Folgen der COVID-19-Pandemie einen massiven Einbruch. Zwar hat seit etwa Mitte Mai und damit nach der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen im In- und Ausland eine sichtbare Erholung der deutschen Wirtschaft eingesetzt, jedoch sind die langfristigen Folgen der Pandemie noch immer nicht absehbar. Dennoch ist es Deutschland gelungen, relativ gut und schnell bis heute das Virus in den Griff zu bekommen. Insofern spüren wir weiterhin die Attraktivität Deutschlands als Investitionsstandort.

Dennoch fallen die Effekte auf die Immobilienmärkte in Deutschland differenziert aus. Bei unseren Bestandsimmobilien sehen wir aktuell keine negativen Auswirkungen und die in der Realisierung befindlichen Projekte entwickeln sich planmäßig. Während sich Neuvermietungs- und Verkaufsverhandlungen in den vergangenen Monaten verzögert haben, erkennen wir mittlerweile eine steigende Nachfrage und es werden wieder vermehrt Miet- und Verkaufsgespräche geführt.

Wie wir bereits im Geschäftsbericht 2019 erläutert haben, beobachtet GATEWAY die aktuelle Entwicklung sehr genau und analysiert die Gegebenheiten, Risiken und Chancen im Rahmen des implementierten Risikomanagement-Systems. Entsprechend werden wir eine qualifizierte Prognose für 2020 abgeben, sobald dies möglich ist und verweisen an dieser Stelle auf die Szenarien in unserer Prognoseberichterstattung.

Unsere Hauptversammlung haben wir am 12. Mai erstmals als virtuelle Hauptversammlung durchgeführt. Obwohl uns der persönliche Kontakt zu unseren Aktionärinnen und Aktionären wichtig ist, haben wir uns dennoch entschieden, die Hauptversammlung als virtuelle Versammlung abzuhalten, da wir zeitnah über den Ablauf des letzten Geschäftsjahres informieren wollten. In diesem Zusammenhang möchten wir unseren Aktionärinnen und Aktionären ganz herzlich dafür danken, dass sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit sehr großen Mehrheiten angenommen und sie damit ihre Zustimmung zum strategischen Kurs der Gesellschaft dokumentiert haben. Mit der Dividendenzahlung von 0,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie am 15. Mai konnten wir unsere Aktionärinnen und Aktionäre am gestiegenen Geschäftserfolg des Unternehmens teilhaben lassen. Die diesjährige Dividende liegt 300% über der Dividende im vergangenen Jahr.

Liebe Aktionärinnen und Aktionäre, wir haben uns seit dem Ausbruch von COVID-19 an viele Dinge neu gewöhnen müssen und es ist nicht absehbar, ob auch weiterhin die neuen Maßnahmen Normalität werden. Wir sind uns bewusst, nur durch schnelle Anpassungen, herausforderndere Bereitschaft im Team und hohe Managementqualität die Profitabilität Ihrer Gateway Real Estate AG zu erhöhen. Selbstverständlich trauen wir uns dies zu.

Wir freuen uns deshalb über Ihr Vertrauen und über die weitere Zusammenarbeit mit unserem äußerst engagierten und erfahrenen Team.

Frankfurt am Main, im September 2020



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

DIE GATEWAY-AKTIE

ENTWICKLUNG DER AKTIENMÄRKTE

Die Aktie der Gateway Real Estate AG bewegte sich im Berichtszeitraum in einem volatilen und von Unsicherheit geprägten Marktumfeld. Das erste Halbjahr 2020 stand für die internationalen Aktienmärkte ganz im Zeichen der COVID-19-Pandemie, wobei den teilweise extremen Kursverlusten im ersten Quartal zum Teil sehr schnelle Erholungseffekte im zweiten Quartal 2020 gegenüberstanden. Nichtsdestotrotz schlossen die meisten Indizes das erste Halbjahr mit einem Minus ab und konnten ihr Vor-Corona-Niveau noch nicht wieder erreichen. Nachdem der deutsche Leitindex DAX im ersten Quartal 2020 gut ein Viertel seines Wertes einbüßen musste, kletterte er bis zum 30. Juni 2020 wieder auf 12.310 Punkte und verlor damit seit Jahresende 2019 nur rund 7 Prozent. In diese Phase fällt der Aufstieg des Immobilienwertes Deutsche Wohnen in den deutschen Leitindex zum 22. Juni 2020. Von der Zugehörigkeit von mittlerweile zwei Wohnungsimmobilienunternehmen im Deutschen Aktienindex kann insgesamt eine noch höhere Aufmerksamkeit internationaler Investoren für den deutschen Immobiliensektor erwartet werden.

Bei den börsennotierten Immobilienwerten war zwischen Anfang April und Ende Juni 2020 zu erkennen, dass sich deutsche Immobilienaktientitel im gesamteuropäischen Vergleich schneller erholten. Der FTSE EPRA Nareit Europe Index, der im ersten Quartal um 27 Prozent nachgab und seinen Corona-bedingten Tiefpunkt am 19. März 2020 verzeichnete (minus rund 38 Prozent im Vergleich zu Ende 2019), startete bereits Ende März eine positive Trendwende und gewann im zweiten Quartal 2020 weitere fast 6 Prozent dazu. Im gleichen Zeitraum gewann der FTSE EPRA Nareit Germany Index, der im ersten Quartal nur um rund 14 Prozent gefallen war, mehr als 16 Prozent dazu und liegt somit zum Abschluss des ersten Halbjahres 2020 nur noch knapp hinter seinem durchschnittlichen Kursniveau vor Ausbruch der COVID-19-Pandemie in Europa. Auf Einzelwertbasis ist auch in Deutschland erkennbar, dass sich Aktienkurse von Unternehmen mit Fokus auf Wohnungsbestandhaltung im zweiten Quartal 2020 schneller erholt haben als jene der Unternehmen mit einem Engagement in den Bereichen Büro-, Einzelhandels- und Hotelimmobilien sowie in der Projektentwicklung.

ENTWICKLUNG DER GATEWAY-AKTIE

Auch die Aktie der Gateway Real Estate AG konnte sich diesem Negativtrend nicht entziehen und schloss das erste Halbjahr 2020 mit einem Minus von rund 24 Prozent im Vergleich zum 31. Dezember 2019 ab. Der XETRA-Schlusskurs zum 30. Juni 2020 lag bei 3,32€, wobei sich GATEWAY gerade nach Ausbruch der COVID-19-Pandemie durch relative Stabilität im Sektor auszeichnete. Mitte März, als die meisten deutschen Immobilienaktien stark nachgaben, konnte GATEWAY seinen Aktienkurs rund um die Marke von 4€ ohne signifikante Kursschwankungen halten. Die gesamte Kursbandbreite im ersten Halbjahr 2020 lag bei der Gateway Real Estate AG zwischen 3,24€ und 4,40€. In das erste Halbjahr fiel die Ausschüttung der Gesellschaft von rund 56 Mio.€ Dividende an Aktionäre der GATEWAY bzw. 0,30€ je dividendenberechtigter Stückaktie (siehe Folgekapitel). Bei Adjustierung des dividendenbedingten Kursabschlags beträgt der Total Shareholder Return (Aktienkursentwicklung zuzüglich Dividendenzahlung) -17 Prozent im ersten Halbjahr. Die Marktkapitalisierung von GATEWAY beträgt zum Stichtag 30. Juni 2020 rund 620 Mio.€.

HAUPTVERSAMMLUNG & DIVIDENDENZAHLUNG

Am 12. Mai 2020 fand die ordentliche Hauptversammlung der Gateway Real Estate AG aufgrund der COVID-19-Pandemie erstmals als virtuelle Hauptversammlung statt. Der Gesetzgeber hat die rechtliche Grundlage dafür mit dem „Gesetz über Maßnahmen im Gesellschafts-, Genossenschafts-, Vereins-, Stiftungs- und Wohnungseigentumsrecht zur Bekämpfung der Auswirkungen der COVID-19-Pandemie“ geschaffen. Während sich mehrere Mitbewerber unter den börsennotierten Immobiliengesellschaften angesichts der COVID-19-Pandemie zu einer Verschiebung ihrer Hauptversammlung entschlossen, fassten Vorstand und Aufsichtsrat der Gateway Real Estate AG den Beschluss, die Möglichkeit der virtuellen Hauptversammlung zu nutzen und somit vor allem am Dividendenvorschlag für das erfolgreiche Jahr 2019 und dessen Beschlussfassung durch die Hauptversammlung planmäßig festzuhalten.

Alle Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat wurden schließlich mit großer Mehrheit von der Hauptversammlung angenommen. Dazu zählte auch der Vorschlag, aus dem Bilanzgewinn des Geschäftsjahres 2019 in Höhe von 116.650.321,65€ eine Dividende in Höhe von 0,30€ je dividendenberechtigter Stückaktie (insgesamt 56.029.212,00€) auszuschütten und den Restbetrag von 60.621.109,65€ auf neue Rechnung vorzutragen. Die Dividendenausschüttung an die Aktionäre der Gateway Real Estate AG erfolgte zum 15. Mai 2020. Mit XETRA-Schlusskurs zum 12. Mai 2020 von 3,74€ ergibt sich so eine Dividendenrendite von rund 8 Prozent.

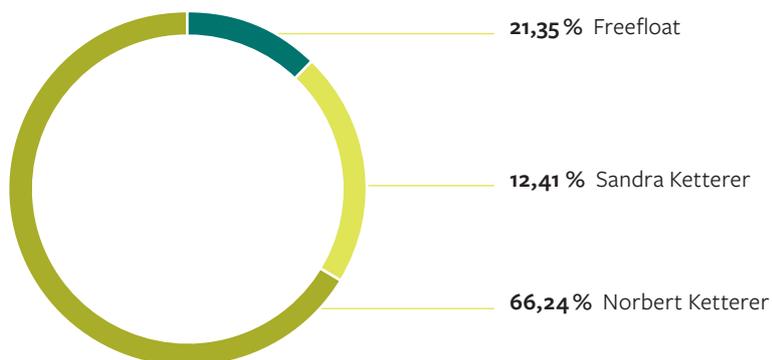
Auch in Zukunft ist es das erklärte Ziel von GATEWAY, die Aktionäre der Gesellschaft angemessen am Geschäftserfolg zu beteiligen.

Weitere wichtige Beschlussfassungen der Hauptversammlung umfassten die Entlastung des Vorstandes und des Aufsichtsrates für das Geschäftsjahr 2019, Änderungen der Satzung der Gesellschaft zur vereinfachten Durchführung von Aufsichtsratssitzungen und Hauptversammlungen sowie die Wahl des Abschlussprüfers für den Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2020.

Nähere Informationen und Details zu den Abstimmungsergebnissen der ordentlichen Hauptversammlung 2020 sind auf der Webseite der Gesellschaft abrufbar unter:
<https://gateway-re.de/investor-relations/hauptversammlung/hauptversammlung-2020/>

STAMMDATEN DER GATEWAY-AKTIE

| | |
|--------------------------------------|---------------------------------------------------------------------------|
| ISIN/WKN | DE000A0JJTG7 / A0JJTG |
| Anzahl Aktien | 186.764.040 |
| Grundkapital | 186.764.040,00 € |
| Ticker-Symbol | GTY |
| Marktsegment | Regulierter Markt (Prime Standard) |
| Subsektor | Immobilien |
| Handelsplätze | XETRA, Frankfurt am Main, Düsseldorf, München, Berlin, Hamburg, Stuttgart |
| Designated Sponsor | Credit Suisse |
| Eröffnungskurs (02. Januar 2020) | 4,40 € |
| Schlusskurs (30. Juni 2020) | 3,32 € |
| Periodenhöchstkurs (03. Januar 2020) | 4,44 € |
| Periodentiefstkurs (26. Juni 2020) | 3,24 € |
| Marktkapitalisierung (30. Juni 2020) | 620,1 Mio. € |

AKTIONÄRSSTRUKTUR ZUM 30. JUNI 2020


KONZERN- ZWISCHENLAGEBERICHT

1. GRUNDLAGEN DES KONZERNS & STRATEGIE

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“, „Unternehmen“ oder „Konzern“ genannt – es ist jeweils immer der gesamte GATEWAY-Konzern gemeint) ist einer der führenden börsennotierten Immobilienentwickler mit der Fokussierung auf Gewerbe- und Wohnimmobilien in Deutschland. Die Spezialisierung liegt auf der Entwicklung und dem nachgelagerten Verkauf von Immobilien sowie dem Erwerb und der langfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien als Renditeanlagen. Beim Development der Gewerbeimmobilien konzentriert sich GATEWAY auf Deutschlands Top-7-Städte Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart, und bei Wohnimmobilien auf ausgewählte wachstumsstarke Regionen. Alle wichtigen Schritte der Wertschöpfungskette eines Entwicklungsprojekts werden mit eigenen Teams abgedeckt. Diese sind:

- die Identifizierung, die Beschaffung und der Erwerb von Immobilien und Grundstücken,
- die Planung und Steuerung des Entwicklungsprozesses und die Einholung von Genehmigungen, Lizenzen und Zulassungen,
- das Marketing und der Verkauf der Immobilien an institutionelle Investoren,
- die Koordination von Bauaktivitäten,
- das Angebot von Asset und Property Management nach Abschluss eines Entwicklungsprojektes.

GATEWAY verfolgt bei seinen Projektentwicklungen die Strategie, attraktive Margen zu erwirtschaften und gleichzeitig durch detaillierte Prozesssteuerung das Risiko von Projektentwicklungen zu minimieren. 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 identifiziert werden. Beim Ankauf werden grundsätzlich alle unserer Projekte einzeln bewertet und analysiert. 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 seine langjährige Kompetenz in der Baurechtsschaffung Wertpotenziale zu heben und früh den Planungsprozess von Developments selbst zu bestimmen. GATEWAY fokussiert sich bei Grundstückskäufen auf die Immobilienentwicklung und nicht auf den spekulativen Weiterverkauf unbebauter Grundstücke.

Beim Verkauf der Developmentprojekte 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 Erlöse entsprechend dem Baufortschritt. Diese Strategie, verbunden mit vertraglich vereinbarten Zahlungsplänen, erlaubt es GATEWAY, mit Developments langfristige und stabile Cashflows zu generieren.

Alternativ setzt GATEWAY bei ausgewählten Gewerbeimmobilienentwicklungen auf eine Integration in das erfolgreiche Geschäft der Bestandshaltung und entwickelt Objekte mit Vorvermietungsquoten von 50–60%. Das bisherige Geschäft der Bestandshaltung von Gewerbeimmobilien setzt GATEWAY zur Risikodiversifizierung fort.

Zum 30. Juni 2020 verfügt GATEWAY über eine diversifizierte Entwicklungspipeline mit einem gesamten Bruttoentwicklungsvolumen von rund 4,9 Mrd.€ bei einer Aufteilung von 52% in Gewerbeimmobilien- und 48% in Wohnimmobilienentwicklungen.

2. GESCHÄFTSVERLAUF

Das erste Halbjahr 2020 konnte an das sehr erfolgreiche Geschäftsjahr 2019 anschließen. So konnte in den ersten sechs Monaten eine weitere Projektentwicklung in Düsseldorf als Forward Sale veräußert werden. Im Hinblick auf Ankäufe wurden mit Zahlung der Kaufpreise die Projektentwicklung in Augsburg sowie eine Projektentwicklung in Berlin geclosed; beide sind in unseren Bestand übergegangen. Zudem wurde am 12. Mai 2020 die virtuelle Hauptversammlung abgehalten, auf der sämtliche Beschlussvorschläge von Vorstand und Aufsichtsrat mit sehr großen Mehrheiten von den Aktionären angenommen wurden.

3. WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN

MARKTUMFELD/ GESAMTWIRTSCHAFTLICHE LAGE

AKTUELLE ENTWICKLUNG

Im ersten Halbjahr 2020 führten die Auswirkungen der globalen COVID-19-Pandemie zu einem historischen Wirtschaftsrückgang in Deutschland, Europa und der Welt.

Seit Mitte März lassen sich die erheblichen Folgen an den makroökonomischen Kennzahlen der deutschen Wirtschaft ablesen. Laut Statistischem Bundesamt war im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum ersten Jahresquartal das Bruttoinlandsprodukt (BIP) preis-, saison- und kalenderbereinigt um 10,1% gesunken. Sowohl die Exporte und Importe von Waren und Dienstleistungen als auch die privaten Konsumausgaben erlebten einen massiven Einbruch.

Mit der Ausbreitung der Pandemie im März 2020 wurde schon im ersten Quartal die Auswirkung auf die Wirtschaftsleistung deutlich, als das BIP in der Bundesrepublik um 2,2% zum Vorquartal zurückgegangen ist.

In der EU war der Wirtschaftsrückgang im ersten Quartal 2020 sogar noch deutlicher: Um 3,3% sank das BIP im Vergleich zum Vorquartal gemäß Schätzung durch Eurostat.

Gleichzeitig begegneten die Staatsregierungen und Notenbanken den negativen wirtschaftlichen Auswirkungen mit massiven fiskal- und geldpolitischen Maßnahmen um den weiteren Rückgang der Weltwirtschaft zu stoppen. Die deutsche Regierung hat in diesem Zusammenhang ein historisch einmaliges Hilfspaket in einem Umfang von 353,3 Mrd. € an haushaltswirksamen Maßnahmen sowie 819,7 Mrd. € an Garantien aufgelegt.

PROGNOSE

Die negativen Auswirkungen der COVID-19-Rezession sind weltweit zu beobachten und historisch einmalig. Seit 1870 gab es laut Weltbank nicht mehr so viele Länder, deren Wirtschaft pro Kopf der Bevölkerung schrumpfte und es handelt sich bei der weltweiten COVID-19-Rezession um die erste ihrer Art, die ausschließlich durch eine Pandemie verursacht wurde. Gemäß der Prognose der Weltbank, die Anfang Juni 2020 veröffentlicht wurde, wird die Weltwirtschaft insgesamt in diesem Jahr um 5,2% schrumpfen. Für das Jahr 2021 rechnet die Weltbank jedoch wieder mit einer Erholung der Weltwirtschaft in Höhe von 4,2%.

SOZIODEMOGRAFISCHE ENTWICKLUNG

Zum Jahresende 2019 lebten in Deutschland laut Statistischem Bundesamt etwa 83,2 Mio. Menschen. Damit ist die Einwohnerzahl in der Bundesrepublik im Jahr 2019 um 0,2% gewachsen und hat einen neuen Höchststand erreicht. Bereits seit dem Jahr 2011 stieg die Bevölkerungszahl kontinuierlich an. Allerdings verlangsamte sich das Wachstum merklich seit dem zuwanderungsbedingten Rekord im Jahr 2015, in welchem die Bevölkerung um 1,2% gestiegen war. Die Erhöhung der Einwohnerzahl 2019 ist ausschließlich auf einen Wanderungsgewinn zurückzuführen. Nach vorläufigen Ergebnissen des Statistischen Bundesamtes sind im Jahr 2019 etwa 300.000 Personen mehr zu- als abgewandert.

Die Bevölkerungszahl entwickelt sich dabei regional sehr unterschiedlich: Während sich für das frühere Bundesgebiet (ohne Berlin) insgesamt ein Bevölkerungszuwachs um 0,2% oder rund 144.000 Personen ergab, nahm die Bevölkerung in den neuen Bundesländern (ohne Berlin) um 0,2% beziehungsweise etwa 21.000 Personen ab.

Bei den Bundesländern waren Berlin (+0,7%) sowie Brandenburg, Bayern und Hessen (jeweils +0,4%) am deutlichsten gewachsen. Demgegenüber sank die Einwohnerzahl prozentual am stärksten in Sachsen-Anhalt (-0,6%), Thüringen (-0,5%) und im Saarland (-0,4%).

Nicht nur zwischen Ost und West liegt in der Bevölkerungsentwicklung eine merkbare Differenz, sondern auch zwischen Stadt und Land. Während die Einwohnerzahl Deutschlands von 2018 zu 2019 um etwa 0,2% anstieg, konnten die A-Städte ein Wachstum von durchschnittlich 0,6% verbuchen und damit deutlich stärker wachsen. Im Vergleich zur Vorjahresentwicklung hat sich der Bevölkerungsanstieg in den A-Städten jedoch merklich verlangsamt. Die höchsten Wachstumsraten wurden in Frankfurt am Main (1,4%) und München (1,2%) erreicht.

Die genannten Trends werden in den kommenden Jahren andauern, jedoch nicht mehr so ausgeprägt wie bisher. Die Einwohnerzahl Deutschlands soll laut Prognose bis 2030 auf 83,3 Mio. und damit um etwa 0,2% steigen; in den A-Städten fällt das prognostizierte Wachstum mit durchschnittlich 6,7% bis 2030 bedeutend höher aus.

Auch den deutschen B-Städten, in denen GATEWAY aktiv ist, wird ein Wachstum prognostiziert. Gemäß dem Amt für Statistik und Wahlen der Stadt Leipzig wird die Einwohnerzahl der ostdeutschen Stadt bis 2030 um weitere 7,1% auf etwa 644.000 Einwohner ansteigen. Und auch in Augsburg, wo GATEWAY plant, ein Stadtquartier auf dem ehemaligen Ostram-Gelände zu entwickeln, soll die Bevölkerungszahl ansteigen. Gemäß Bayerischem Landesamt für Statistik wird für die kreisfreie Stadt Augsburg bis 2038 ein Wachstum von 7,1% erwartet (ausgehend vom Basisjahr 2018).

Das überdurchschnittliche Wachstum der Städte im Allgemeinen lässt sich durch den Megatrend der Urbanisierung erklären. Bereits heute leben etwa 77% der deutschen Bevölkerung in Städten. Bis 2050 soll der Wert laut Prognose der Vereinten Nationen auf über 84% ansteigen.

WIRTSCHAFTLICHE ENTWICKLUNG DEUTSCHLAND UND GATEWAY-FOKUSSTÄDTE

Bereits im ersten Quartal 2020 wurde die deutsche Wirtschaft deutlich durch die COVID-19-Pandemie getroffen. Laut Statistischem Bundesamt sank das BIP im Vergleich zum vierten Quartal 2019 um 2,2% (preis-, saison- und kalenderbereinigt). Dies stellte bis dahin den stärksten Rückgang seit der Finanz- und Wirtschaftskrise 2008/2009 und den zweitstärksten Rückgang seit der deutschen Wiedervereinigung dar. Damit sind die Auswirkungen der Pandemie sowie der Eindämmungsstrategien bereits für das erste Quartal 2020 erheblich und dies, obwohl die Ausbreitung des Coronavirus die Wirtschaftsleistung im Januar und Februar noch kaum beeinträchtigte.

Auch im Vergleich zum Vorjahr ist die Wirtschaftsleistung eingebrochen: Im ersten Quartal 2020 lag das Bruttoinlandsprodukt 2,3% (preis- und kalenderbereinigt) unter dem Vorjahreswert.

Nach insgesamt zehn Jahren stetigen Wachstums erlebt die deutsche Wirtschaft durch die Folgen der COVID-19-Pandemie einen massiven Einbruch. Noch immer sind die langfristigen Folgen nicht absehbar. Die Bundesregierung hat daher zum Schutz für Beschäftigte, Selbstständige und Unternehmen ein Milliarden-Hilfsprogramm aufgelegt.

Die Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Pandemie in Deutschland wirken sich sowohl auf das Angebot von Dienstleistungen als auch die Produktion von Waren aus. Im internationalen Vergleich liegt Deutschland mit den Infektionszahlen im unteren Bereich, was sich positiv auf ein weiteres Hochfahren der deutschen Wirtschaft auswirkt.

Besonders stark und unmittelbar wurde der Einzelhandel (Non-Food) und das Gastgewerbe getroffen.

Seit etwa Mitte Mai und damit nach der Lockerung von Infektionsschutzmaßnahmen im In- und Ausland hat eine sichtbare Erholung der deutschen Wirtschaft eingesetzt, die jedoch noch am Anfang steht. Die Industrieproduktion hat ihren Tiefpunkt überschritten. Risiken bestehen jedoch vornehmlich in der nur sehr verhalten ansteigenden Nachfrage aus dem Nicht-Euroraum.

Parallel zum BIP erkennt man die Folgen der COVID-19-Pandemie auch auf dem deutschen Arbeitsmarkt. Nachdem die Zahl der sozialversicherungspflichtig Beschäftigten seit 2009 ein konstantes Wachstum erlebte und im Februar 2020 mit rund 33,79 Mio. Erwerbstätigen einen neuen Höchststand erreichte, sinkt die Zahl seitdem und lag im Mai 2020 bei etwa 33,40 Mio. Ein Großteil des Beschäftigungsrückgangs geht im Zusammenhang mit den Corona-bedingten Schließungen von Gaststätten und Hotels auf das Gastgewerbe bzw. den Tourismussektor zurück.

Für die GATEWAY-Fokusstädte (Top-7-Städte plus Augsburg und Leipzig) fiel das Wachstum vor der Pandemie noch deutlicher aus. Während die Beschäftigungszahl im gesamten Bundesgebiet von Ende 2018 zu Ende 2019 lediglich um 1,4% anwuchs, konnten die Gateway Fokusstädte einen Anstieg um 3,7% verbuchen.

Infolge der Pandemie ist die Arbeitslosenquote bundesweit signifikant angestiegen. Im gesamtdeutschen Schnitt lag diese im Juli 2020 bei 6,3% und damit um 1,4%-Punkte höher als noch im Dezember 2020. Mit dem aufgelegten Kurzarbeitergeld wurde den konjunkturellen negativen Folgen entgegen gewirkt.

In den GATEWAY-Fokusstädten fiel der Anstieg der Arbeitslosenquote noch deutlicher aus: von durchschnittlich 5,6% im Dezember vergangenen Jahres auf 7,9% im Juli 2020. Die höchsten Werte wiesen Berlin mit 10,8% und Köln mit 9,9% auf.

Auch am Arbeitsmarkt nehmen die negativen Auswirkungen der Pandemie langsam ab. Der Anstieg der Arbeitslosigkeit fiel im Juli 2020 mit einem Plus von 57.000 Personen gegenüber Juni deutlich schwächer aus als in den Vormonaten. Saisonbereinigt hatte sich die Zahl der Arbeitslosen sogar um 18.000 verringert. Um ökonomische Krisensituationen und Massenentlassungen in Unternehmen aufgrund von zu wenig Arbeit zu vermeiden, gibt es in Deutschland das sogenannte Kurzarbeitergeld. Für die Zeit der Kurzarbeit ersetzt die Bundesagentur für Arbeit Betrieben einen Teil des Entgelts der Beschäftigten und erlässt die Sozialversicherungsbeiträge (exkl. Arbeitslosenversicherung). Ersten Schätzungen der Bundesagentur für Arbeit zufolge waren im Mai etwa 6,7 Mio. Personen in Kurzarbeit nach 6,1 Mio. Personen im April und 2,5 Mio. Personen im März. 2019 befanden sich im Mittel monatlich 60.000 Menschen in Kurzarbeit.

Die Inflationsrate in Deutschland hat im Juli 2020 gemäß Statistischem Bundesamt -0,1% (im Vergleich zum Vorjahresmonat) betragen. Sie wird unter anderem durch die seit 01. Juli 2020 geltende Mehrwertsteuersenkung beeinflusst. Damit ist die Rate deutlich gesunken und liegt weit unter der von der Europäischen Zentralbank (EZB) als für eine gute wirtschaftliche Entwicklung ausgegebenen Zielmarke von 2,0%.

Im Euroraum stieg die jährliche Inflationsrate zuletzt von 0,3% im Juni 2020 auf 0,4% im Juli 2020. Dieser leichte Anstieg ist auf die weitestgehende Aufhebung der COVID-19-Eindämmungsmaßnahmen in vielen Ländern zurückzuführen. Ein Jahr zuvor lag die Inflationsrate mit 1,0% deutlich über dem heutigen Wert.

ENTWICKLUNG DER IMMOBILIENMÄRKTE

Laut JLL wurden im ersten Halbjahr 2020 insgesamt 42,5 Mrd. € in den deutschen Immobilienmarkt investiert. Das Volumen übersteigt das Ergebnis des Vorjahreszeitraums um 31%. Das Ergebnis wurde stark von Unternehmensübernahmen und -beteiligungen im ersten Quartal beeinflusst. Die Folgen des Lockdowns zur Eindämmung des Coronavirus haben sich dennoch deutlich auf die Transaktionstätigkeit am Immobilienmarkt ausgewirkt. Lag das Transaktionsvolumen im ersten Quartal noch bei 27,9 Mrd. €, so verringerte es sich im zweiten Quartal auf 14,7 Mrd. €.

BÜROIMMOBILIENMARKT

Laut JLL-Studie wurden im ersten Halbjahr 2020 9,35 Mrd. € in Büroimmobilien investiert. Das macht einen Anteil am gesamten Investitionsvolumen von 22% aus. 2019 lag der Anteil noch bei 40%. Bei Wohnimmobilien hat sich der Anteil hingegen von 24% auf 35% erhöht. Büroimmobilien sind damit nur noch die zweitbeliebteste Assetklasse hinter Wohnimmobilien.

Bis zum Ausbruch des Coronavirus bewirkten die zunehmende Tertiärisierung der deutschen Wirtschaft, veränderte Arbeitsgewohnheiten sowie Anforderungen vonseiten der Angestellten eine anhaltend hohe Nachfrage nach Büroflächen. Inwiefern sich diese Nachfrage durch die Corona-Krise in Zukunft verändern wird, hängt von mehreren Faktoren ab und ist noch nicht final absehbar. Aktuell kursieren unterschiedliche Prognosen und Umfragen zur Zukunft der Assetklasse Büroimmobilien mit Ergebnissen, die das gesamte Prognosespektrum abdecken. Zum einen ist entscheidend, wie schnell sich die deutsche Wirtschaft vom sogenannten Lock- bzw. Shutdown erholen kann – ob es also zu einem V-/U- oder einem L-Verlauf kommen wird – und wie sich dies auf die Beschäftigungssituation auswirkt. Darüber hinaus ist von Bedeutung, inwiefern sich die Nachfragepräferenzen verändern. Es ist denkbar, dass es zu einer Ausweitung der Arbeit von zuhause kommen wird, wodurch flexiblere Bürolösungen mit weniger Flächenbedarf möglich wären. Dies könnte laut JLL wiederum die Nachfrage nach Büroarbeitsplätzen um mehr als 20% reduzieren. Andererseits könnten die Flächeneinsparungen durch das Homeoffice dadurch kompensiert werden, dass Abstands- und Hygieneregeln die aktuelle Corona-Krise überdauern und zu einem größeren Flächenverbrauch pro Mitarbeiter führen. Im Zuge dessen ist denkbar, dass Coworking-Spaces als Satelliten-Büro zwischen Homeoffice und Ankerbüro an Attraktivität gewinnen und dadurch eine erhöhte Nachfrage erfahren.

Der Büroflächenumsatz summierte sich in den sieben A-Städten Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart im ersten Halbjahr 2020 laut JLL auf 1,28 Mio. qm und lag damit gut ein Drittel unter den Halbjahresergebnissen der Vorjahre. Insbesondere im zweiten Quartal war der Flächenumsatz aufgrund der Corona-bedingten Kontaktbeschränkungen eingebrochen, weil viele Unternehmen geplante Anmietungen angesichts der ökonomischen Unsicherheiten verschoben oder ausgesetzt haben. An allen sieben Bürostandorten war der Flächenumsatz zurückgegangen – am stärksten in Frankfurt am Main (-60%) und am geringsten in Berlin (-19%). Den höchsten Flächenumsatz verzeichnete die Region München (332.000 qm), gefolgt von Berlin (329.000 qm) sowie Düsseldorf und Hamburg (jeweils 167.000 qm).

ENTWICKLUNG DER LEERSTANDSQUOTEN AUF DEN BÜROMÄRKTEN DER A-STÄDTE

Trotz des eingeschränkten Vermietungsgeschehens infolge der COVID-19-Pandemie hat sich der Leerstand weiter abgebaut. Insgesamt standen in den A-Städten 2,99 Mio. qm Bürofläche leer. Der Rückgang von 1% fällt jedoch deutlich geringer aus als in den Vorjahren. Der Tiefpunkt des Leerstandes scheint erreicht. Die Leerstandsquote hat sich um 0,1%-Punkte auf 3,2% verringert. Den stärksten Leerstandsabbau verzeichnet Hamburg mit einem Rückgang um 0,7%-Punkte. Seit langem haben sich die Leerstandsquoten in einigen Städten erstmals wieder erhöht – in der Region München um 0,3%-Punkte, in Frankfurt am Main um 0,2%-Punkte und in Berlin um 0,1%-Punkte. Dieser Anstieg ist nicht nur dem Coronavirus, sondern auch der Ausweitung der baulichen Aktivitäten geschuldet. Das Volumen der sich im Bau befindlichen Büroflächen in den A-Städten ist mit 4,15 Mio. qm mehr als doppelt so hoch wie noch drei Jahre zuvor.

Die Spitzenmieten in den A-Städten haben sich im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 um durchschnittlich 3,5% erhöht. Den höchsten Sprung macht Stuttgart mit einer Steigerung um gut 6% auf 25,50 €/qm. Das höchste Mietniveau erreicht Frankfurt am Main mit einem Anstieg um 2,5% auf 41,50 €/qm, dicht gefolgt von München mit 41,00 €/qm. Insgesamt erweist sich der Büromarkt trotz der Corona-Krise als stabil.

In Augsburg, einer der B-Städte, in denen GATEWAY mit großen Projektentwicklungen aktiv ist, hat sich die Spitzenmiete vom ersten Quartal 2019 zum ersten Quartal 2020 um 3,5% auf 15,00 €/qm erhöht. Die Spitzenrendite sank im selben Zeitraum um 0,6%-Punkte auf 4,9%. Mit rund 1,4 Mio. qm Büroflächenbestand besitzt Augsburg bisher einen relativ kleinen Büromarkt für eine Stadt mit fast 300.000 Einwohnern. Die hohe Vorvermietungsquote bei Neubauprojekten von 50% zeugt allerdings von einer stabilen Nachfrage.

EINZELHANDELSIMMOBILIENMARKT

Getragen von steigenden Reallöhnen, wachsender Kaufkraft und einem positiven Konsumklima wies der Einzelhandelsumsatz 2019 in Deutschland das zehnte Jahr in Folge ein Plus auf. Vor dem Hintergrund der Erstarkung des Online-Handels geriet der stationäre Einzelhandel jedoch bereits in der Vergangenheit zunehmend unter Druck. Die Maßnahmen zur Eindämmung der COVID-19-Verbreitung haben diese Entwicklung weiter beschleunigt. Mit Ausnahme des stationären Lebensmitteleinzelhandels und wenigen anderen Segmenten gingen die Umsätze flächendeckend zurück. Der Handelsverband Deutschland rechnet für 2020 mit Umsatzeinbußen in Höhe von 40 Mrd. € im Nicht-Lebensmittelhandel unter der Voraussetzung keines weiteren Lockdowns infolge einer möglichen zweiten Infektionswelle. Viele kleinere Geschäfte aber auch größere Ketten wie Tom Tailor oder Esprit müssen Insolvenz anmelden. Von einer Reihe von Experten wird eine weitere Konsolidierung am Markt erwartet. Wie stark und nachhaltig sich das Konsumentenverhalten auch nach der Corona-Krise ändern wird, ist allerdings noch ungewiss. Nach einem historischen Sinkflug auf -23,1 Punkte im Mai erholt sich das Konsumklima im Zuge der Lockerungen und des Konjunkturpaketes der Bundesregierung wieder und wird laut Prognose der GfK im Juli -9,6 Punkte erreichen.

Im ersten Halbjahr 2020 lag laut JLL der Flächenumsatz auf dem Retail-Vermietungsmarkt rund ein Viertel unter dem Vorjahreswert und beträgt knapp 191.000 qm. Rund 30% des Flächenumsatzes entfielen auf die sieben A-Städte, 70% wurden außerhalb erzielt. Die dominierenden Branchen nach Flächenumsatz waren Gastronomie (31%), Textil (24%) und Gesundheit/Beauty (18%).

Dem gesunkenen Flächenumsatz stand laut Colliers ein deutlicher Anstieg des Investitionsvolumens gegenüber. Wechselten im ersten Halbjahr 2019 Einzelhandelsimmobilien für 4,8 Mrd. € den Besitzer, so stieg das Verkaufsvolumen im ersten Halbjahr 2020 um 35% auf 6,5 Mrd. €.

Kaum Bewegung gab es im ersten Halbjahr 2020 bei den Spitzenmieten. Lediglich in Köln war ein Rückgang von 3,8% auf 250 €/qm zu beobachten. An allen anderen Standorten blieben die Spitzenmieten unverändert.

Gemäß vdp-Index lagen die Neuvertragsmieten im zweiten Quartal 2020 um 1,9%-Punkte unter dem Vorjahreswert und 0,2%-Punkte unter dem Wert aus dem ersten Quartal. Die Neuvertragsmieten folgen damit einem Trend, der bereits im vergangenen Jahr eingesetzt hat. Ein zusätzlicher Corona-Effekt zeichnet sich hierbei nicht ab.

Trotz COVID-19-Pandemie und erhöhtem Mietausfallrisiko im Einzelhandel aufgrund des Lockdowns blieben die Spitzenrenditen bisher weitestgehend stabil. Lediglich in Düsseldorf (0,2%-Punkte), Hamburg und Köln (je 0,1%-Punkt) gab es durch Preisabschläge eine leichte Erhöhung der Spitzenrenditen.

Laut COMFORT haben die Spitzenmieten im Einzelhandel in 1A-Lagen in Augsburg trotz steigendem Umsatz leicht nachgegeben – in der Größenklasse von 80 bis 120 qm Fläche von vormals 65 auf 55 €/qm und in der Größenklasse von 300 bis 500 qm von 35 auf 30 €/qm. Dennoch ist Augsburg ein attraktiver Einzelhandelsstandort. Dies verdeutlicht der COMFORT High Streets Report, der die Stadt auf Rang 18 der attraktivsten Einzelhandelsstandorte Deutschlands führt.

WOHNIMMOBILIENMARKT

Zwischen Januar und Mai 2020 wurden laut Statistischem Bundesamt 141.926 Wohnungen genehmigt und damit 3,9% mehr als noch im Vorjahr. Aufgrund von Kapazitätsengpässen in der Bauindustrie infolge hoher Auslastung stieg die Zahl der Baufertigstellungen nicht mit der gleichen Dynamik. Zwar wurde 2019 mit 293.002 fertiggestellten Wohnungen die höchste Anzahl seit 2001 erreicht. Jedoch hat sich in den vergangenen Jahren ein Bauüberhang von 740.400 Wohnungen aufgebaut.

Trotz steigender Bauaktivität bleibt die Nachfrage nach Wohnraum insbesondere in den Metropolen, Großstädten und prosperierenden Schwarmstädten sowie deren Umlandregionen ungebrochen hoch. Der CBRE-empirica-Leerstandsindex erreichte Ende 2018 mit 2,8% einen neuen Tiefstand und ist damit seit zwölf Jahren in Folge rückläufig. München weist mit 0,2% die niedrigste Quote auf. Für ländlich geprägte Schrumpfungsräume können hingegen steigende Leerstände konstatiert werden.

Der Preis für selbstgenutztes Wohneigentum hat sich gemäß vdp-Index zwischen 2010 und dem zweiten Quartal 2020 um 60% erhöht. In den sieben A-Städten beträgt die Preissteigerung sogar 95%. Zwischen 2011 und 2019 fiel die Wachstumsdynamik in den A-Städten deutlich höher aus als im gesamten Bundesgebiet. Seit Anfang 2019 hat sich dieses Verhältnis umgekehrt. Während sich Wohneigentum in den A-Städten seither um 5,6% verteuert hat, stiegen die Preise in Deutschland um 9,1%. Es scheint, als sei in den A-Städten mittlerweile ein Preisniveau erreicht worden, das keine großen Preissprünge mehr zulässt. Unter den A-Städten wiesen Hamburg und Köln in den ersten beiden Quartalen die stärkste Performance auf mit einem Plus von 4,0% bzw. 2,9%.

Bei der Entwicklung der Neuvermietungsflächen ergibt sich ein ähnliches Bild. Die starke Entwicklung der A-Städte lässt nach und wird seit Anfang 2019 von der gesamtdeutschen Performance übertroffen. In den A-Städten haben sich die Mieten seit 2019 um 2,2% erhöht, in Deutschland beträgt die Steigerung 4,2%. Die stärkste Mietentwicklung in den ersten beiden Quartalen 2020 wies Hamburg auf, mit einer Steigerung um 2,0%, gefolgt von München mit 1,7%.

Laut iw-Wohnungsbedarfsmodell von 2019 werden in Deutschland 2019 und 2020 jeweils rund 342.000 neue Wohnungen benötigt. Zwar steigt die Bautätigkeit, dennoch wurden 2019 mit 293.000 neuen Wohnungen etwa 50.000 zu wenig fertiggestellt. Bereits zwischen 2016 und 2018 wurde nur 83% des benötigten Bedarfs gedeckt, in den A-Städten waren es sogar nur 71%. In den weiteren GATEWAY-Fokusstädten Leipzig und Augsburg fiel der Abdeckungsgrad mit 45% bzw. 69% sogar noch geringer aus.

Die Auswirkungen der COVID-19-Pandemie treffen den Wohnimmobilienmarkt weniger stark als andere Assetklassen. Die Nachfrage nach Wohnraum ist nicht substituierbar und bleibt hoch. Erste Befragungen unter Vermietern haben ergeben, dass es kaum zu Mietausfällen kommt und wenn, dann nur in geringem Ausmaß. Insgesamt sehen Experten vom iw Köln gute Chancen, dass der deutsche Wohnimmobilienmarkt relativ unbeschadet durch die aktuelle Krise kommen kann. Die zu geringe Bautätigkeit in stark nachgefragten Regionen stützt Mieten und Kaufpreise, während sinkende Bauzinsen den Markt stabilisieren. Dennoch hängt viel davon ab, wie schnell sich die Konjunktur erholt. Sollte es zu einer länger andauernden Rezessionsphase kommen, ist davon auszugehen, dass sinkende Einkommen zu ausbleibenden Mietsteigerungen oder sogar zu Mietabsenkungen führen können.

Die sich wandelnden Lebensstile ändern auch die Anforderungen an das Wohnen. In Kombination mit den Megatrends Urbanisierung, Wissensgesellschaft, New Work und dem knappen Angebot an Ein- und Zweizimmerwohnungen haben sich neue Wohnformen herausgebildet, deren Geschäftsmodelle in den vergangenen Jahren aus dem Nischendasein getreten sind. Zu den Konzepten gehören Serviced Apartments, Studentenapartments, Co-Living und Mikroapartments. Diese variieren in Ausstattung, Service-Angebot, gewöhnlicher Aufenthaltsdauer und Zielgruppe. Bei allen Konzepten handelt es sich um Formen des gewerblichen Wohnens. Laut C&W und Savills sind die Investitionen in dieses Segment in den zurückliegenden Jahren deutlich gestiegen – institutionelle Investoren legen immer häufiger Geld in Projekten des gewerblichen Wohnens an.

4. VERMÖGENS-, FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

VERMÖGENSLAGE

Die Bilanzsumme des GATEWAY-Konzerns reduzierte sich zum 30. Juni 2020 um 11,6% bzw. 120,9 Mio. € auf insgesamt rund 919,1 Mio. € gegenüber dem Bilanzstichtag zum 31. Dezember 2019 (1.040,0 Mio. €).

Auf der Aktivseite entfiel der Rückgang mit 116,6 Mio. € fast ausschließlich auf die kurzfristigen Vermögenswerte, die in Summe 844,9 Mio. € betragen (31. Dezember 2019: 961,4 Mio. €). Der Bestand an liquiden Mitteln lag zum 30. Juni 2020 bei 39,5 Mio. € und reduzierte sich im weiteren Verlauf des Halbjahres durch die Rückzahlung von Darlehen und die Ausschüttung einer Dividende um insgesamt 176,5 Mio. €. Außerdem führten vor allem Kaufpreistratzahlungen zu einer Abnahme der sonstigen finanziellen Vermögenswerte um 37,1 Mio. € auf 33,2 Mio. €. Dagegen wuchsen die Vorräte deutlich um 71,6 Mio. € auf 653,2 Mio. €. Dies ist im Wesentlichen auf die vom Konzern verstärkt betriebenen und neu übergegangenen Projektentwicklungen von Immobilien zurückzuführen. Der Wert der vom Konzern gehaltenen Renditeimmobilien betrug zum Berichtsstichtag 9,7 Mio. €, nachdem er zum 31. Dezember 2019 noch bei 8,3 Mio. € gelegen hatte. Die Steigerung resultiert aus einer Fair-Value-Anpassung, die sich auf eine externe Bewertung zum 31. März 2020 stützt. Die Summe der langfristigen Vermögenswerte lag mit 74,2 Mio. € leicht unter dem Wert zum Jahresende (31. Dezember 2019: 78,5 Mio. €).

Auf der Passivseite lagen die langfristigen Schulden des Konzerns zum Berichtsstichtag bei 338,3 Mio. € (31. Dezember 2019: 361,5 Mio. €), wovon der weitaus überwiegende Anteil auf langfristige Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 312,9 Mio. € (31. Dezember 2019: 343,4 Mio. €) entfiel. Der leichte Rückgang erklärt sich im Wesentlichen durch die Fristigkeitsänderung einer Finanzverbindlichkeit in den kurzfristigen Bereich. Ansonsten wären die langfristigen Schulden durch Neuaufnahmen von Projektfinanzierungen leicht gestiegen.

Die kurzfristigen Schulden betragen zum 30. Juni 2020 insgesamt 303,1 Mio. € (31. Dezember 2019: 352,5 Mio. €). Davon entfiel der größte Teil mit 214,1 Mio. € auf kurzfristige Finanzverbindlichkeiten (31. Dezember 2019: 272,6 Mio. €), deren Abnahme trotz der genannten Umgliederung im Wesentlichen auf die Rückführung von Darlehen zurückzuführen ist. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen, die zum überwiegenden Teil im Zusammenhang mit den Projektentwicklungen des Konzerns angefallen sind, betragen zum Bilanzstichtag 65,3 Mio. € (31. Dezember 2019: 60,2 Mio. €).

Das Eigenkapital des GATEWAY-Konzerns belief sich zum 30. Juni 2020 auf 277,7 Mio. € (31. Dezember 2019: 326,0 Mio. €). Der Rückgang resultiert weitestgehend aus der ausgeschütteten Dividende in Höhe von 56,0 Mio. €. Damit einhergehend verminderte sich die Eigenkapitalquote des Konzerns leicht von 31,3% zum Ende des Vorjahres auf nunmehr 30,2%.

FINANZLAGE

Die im ersten Halbjahr 2020 erfolgten Ein- und Auszahlungen führten in Summe zu einem Rückgang der Zahlungsmittel zum 30. Juni 2020, maßgeblich verursacht durch den Cashflow aus Finanzierungstätigkeit aufgrund von Darlehensrückzahlungen und der Ausschüttung einer Dividende.

VERKÜRZTE KAPITALFLUSSRECHNUNG

| in Tsd. € | 01.01.– 30.06.2020 | 01.01.– 30.06.2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|-----------------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | -24.717 | -41.459 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | -1.031 | -13.931 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | -150.831 | 26.189 |
| Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | -176.579 | -29.201 |
| Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds | 0 | -10.011 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar | 216.045 | 73.931 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni | 39.466 | 34.719 |

Der negative Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit verringerte sich um 16,8 Mio. € im Vergleich zum Vorjahreszeitraum und betrug im ersten Halbjahr 2020 24,7 Mio. €. Die positive Entwicklung im Vergleich zur Vorjahresperiode resultiert aus dem Zufluss durch Kaufpreistratzahlungen von abgeschlossenen Forward Sales von drei Entwicklungsprojekten in Höhe von 67,9 Mio. €. Gegenläufig wirkte sich vor allem die Ausweitung des Vorratsvermögens um 71,6 Mio. € (H1 2019: 34,1 Mio. €) aus, was durch Kaufpreiszahlungen für den Ankauf von drei Entwicklungsprojekten als auch Bauaktivitäten von Projektentwicklungen begründet ist.

Der negative Cashflow aus der Investitionstätigkeit in Höhe von 1,0 Mio. € beinhaltet Auszahlungen für Investitionen in Immobilien, die zur Veräußerung gehalten werden. Im ersten Quartal 2020 wurde hier noch ein Liquiditätsabfluss in Höhe von 15,1 Mio. € durch kurzfristige Darlehensgewährung ausgewiesen, der aber im weiteren Verlauf des ersten Halbjahres bereits zurückgeführt wurde.

Der negative Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 150,8 Mio. € begründet sich durch die Rückzahlung von Darlehen von 149,7 Mio. € und die Ausschüttung einer Dividende in Höhe von 56,0 Mio. €. Gegenläufig war die Aufnahme von neuen Krediten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien und der Finanzierung der Entwicklungsprojekte in Höhe von insgesamt 55,5 Mio. €.

Der Nettoabfluss betrug aufgrund der beschriebenen Cashflows im ersten Halbjahr 2020 insgesamt 176,6 Mio. €, was dazu führte, dass die liquiden Mittel auf 39,5 Mio. € zum 30. Juni 2020 zurückgingen. Zum vorherigen Bilanzstichtag am 31. Dezember 2019 hatten die liquiden Mittel 216,0 Mio. € betragen.

ERTRAGSLAGE

Im ersten Halbjahr des Geschäftsjahres 2020 steigerte die Gateway Real Estate AG die Umsatzerlöse um 15,6 Mio. € auf insgesamt 35,2 Mio. € (H1 2019: 19,6 Mio. €). Die Umsatzerlöse setzten sich vor allem mit 8,7 Mio. € aus dem weiteren Leistungsfortschritt zweier im zweiten Halbjahr 2019 abgeschlossenen Forward Sales in Düsseldorf und Köln und einem im ersten Halbjahr 2020 neu abgeschlossenen Forward Sale eines Developmentprojektes in Düsseldorf in Höhe von 20,9 Mio. € zusammen. Die Bereiche Gewerbe- und Wohnimmobilienentwicklung trugen damit zu dem starken Umsatzwachstum bei. Hinzu kommen Umsatzerlöse aus Vermietungserlösen in Höhe von 4,8 Mio. € (H1 2019: 11,1 Mio. €). Zusätzlich der Bestandsveränderungen in Höhe von 67,8 Mio. € (H1 2019: 34,9 Mio. €), die sich im Wesentlichen durch die neu übergebenen Projektentwicklungen, aktivierte Bauleistungen sowie den Abgang durch die Forward Sales der Projektentwicklungen in Köln und Düsseldorf zusammensetzen, sowie sonstiger betrieblicher Erträge in Höhe von 2,6 Mio. € (H1 2019: 1,8 Mio. €) ergab sich eine Gesamtleistung von 105,6 Mio. € (H1 2019: 56,3 Mio. €). Im Vergleich zum ersten Halbjahr 2019 ergibt sich die höhere Gesamtleistung aus den gesteigerten Verkaufs- und Akquisitionsaktivitäten von GATEWAY im ersten Halbjahr 2020, welche sich über alle Positionen der Gesamtleistung widerspiegeln.

Der Materialaufwand hat sich im Berichtszeitraum mit 79,8 Mio. € gegenüber dem Vorjahr deutlich um 54,9 Mio. € gesteigert und setzt sich im Wesentlichen zusammen aus Herstellungskosten der Vorratsimmobilien (27,3 Mio. €), Anschaffungskosten der Grundstücke (50,7 Mio. €) sowie Bewirtschaftungskosten der vermieteten Immobilien (1,8 Mio. €). Der gesteigerte Materialaufwand ist vor allem auf das erhöhte Ankaufovolumen und die gestiegenen Bauaktivitäten im Berichtszeitraum zurückzuführen. Der Personalaufwand im ersten Halbjahr 2020 reduzierte sich um 0,7 Mio. € auf 4,9 Mio. €. Das Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien betrug 15,4 Mio. € und basiert auf einer externen Bewertung aller Bestandsimmobilien zum 31. März 2020. Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen beliefen sich auf 7,4 Mio. € (H1 2019: 12,3 Mio. €) und sind vor allem auf Entschädigungsaufwand für stille Gesellschafter sowie Rechts- und Beratungskosten und Buchführungs- bzw. Abschlusskosten zurückzuführen. Die höheren Aufwendungen des Vorjahres resultieren aus dem erfolgten Börsengang. Insgesamt erwirtschaftete GATEWAY im ersten Halbjahr 2020 ein Betriebsergebnis in Höhe von 28,5 Mio. € (H1 2019: 22,3 Mio. €).

Das Finanzergebnis des ersten Halbjahres 2020 betrug -15,2 Mio. € (H1 2019: -17,4 Mio. €) und beinhaltet Zinsaufwendungen in Höhe von -15,8 Mio. € (H1 2019: -18,2 Mio. €). Der Rückgang von 2,2 Mio. € ist auf günstigere Finanzierungsbedingungen zurückzuführen. Den Zinsaufwendungen stehen Zinserträge in Höhe von 1,0 Mio. € (H1 2019: 0,4 Mio. €) gegenüber.

Das Ergebnis vor Ertragsteuern (EBT) lag bei 13,3 Mio. € (H1 2019: 4,9 Mio. €). Nach Abzug von Ertragsteuern von -5,5 Mio. € (H1 2019: -3,1 Mio. €) ergab sich somit ein Konzernergebnis für das erste Halbjahr 2020 in Höhe von 7,7 Mio. € (H1 2019: 1,8 Mio. €). Dies entspricht einem Ergebnis je Aktie von 0,04 € (unverwässert und verwässert, H1 2019: 0,01 €). Das EBIT adjusted betrug 28,4 Mio. € (H1 2019: 22,7 Mio. €).

5. RISIKEN- UND CHANCENBERICHT

Die Risiken und Chancen der Gesellschaft wurden im Geschäftsbericht 2019 auf den Seiten 54–58 ausführlich beschrieben. Dabei wurden das Risikomanagementsystem des Konzerns erläutert, immobilien-spezifische und unternehmensspezifische Risiken dargestellt und deren Eintrittswahrscheinlichkeit sowie die potenziellen finanziellen Auswirkungen anhand einer Risikoklassifizierung kategorisiert.

Mögliche Auswirkungen der COVID-19-Pandemie, die zum Veröffentlichungszeitpunkt Ende März 2020 in Deutschland erst begannen sich abzuzeichnen, wurden im Geschäftsbericht 2019 bereits berücksichtigt. Auch in Anbetracht der seither erfolgten ökonomischen und politischen Entwicklungen, insbesondere der Tatsache, dass das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im zweiten Quartal 2020 den stärksten bislang registrierten Rückgang verzeichnete und die deutsche Wirtschaft in eine Rezession geriet, sowie der vielfältigen globalen Unsicherheiten rund um die COVID-19-Pandemie sieht GATEWAY im Vergleich zu den Erläuterungen im Geschäftsbericht 2019 keine wesentlichen Änderungen oder Neuerungen der Risiken und der betreffenden Einschätzung anhand der Risikoklassifizierung. Insbesondere sind weder gegenwärtig noch für die absehbare Zukunft konkrete Risiken erkennbar, die den Fortbestand des Unternehmens gefährden oder sich entwicklungsbeeinträchtigend auswirken könnten. Wir weisen daher auf die Darstellung im Konzernlagebericht für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2019.

Die Effekte durch die Pandemie auf die Immobilienmärkte in Deutschland fallen differenziert aus. Bei den Bestandsimmobilien sieht die Gesellschaft aktuell keine negativen Auswirkungen und die in der Realisierung befindlichen Projekte

entwickeln sich planmäßig. Der generelle Rückgang der Investitionstätigkeit auf dem Immobilienmarkt im ersten Halbjahr 2020 ist auch auf die von der Bundesregierung verhängten Lockdown-Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie und der damit einhergehenden reduzierten Marktaktivität zurückzuführen. Die Verkaufs- als auch die Neuvermietungsverhandlungen waren in den letzten Monaten verzögert, jedoch erkennt das Unternehmen mittlerweile eine steigende Nachfrage und es werden wieder vermehrt Miet- und Verkaufsgespräche geführt. Auf der Finanzierungsseite hat GATEWAY im Juli erfolgreich eine 6. Tranche der bestehenden Anleihe in Höhe von 26 Mio. € begeben und für eine Projektentwicklung in Berlin eine Hochbaufinanzierung mit der grundstücksfinanzierenden Bank abgeschlossen. Es wurden keine staatlichen Corona-Hilfen, Miet- oder Steuerstundungen in Anspruch genommen.

Sollte es zu einer stark ausgeprägten zweiten Welle der COVID-19-Pandemie kommen und die sich zuletzt abzeichnenden Erholungstendenzen in der deutschen Wirtschaft dadurch beeinträchtigt werden, könnte dies die bislang relativ stabile Entwicklung an den Immobilienmärkten beeinflussen und in den kommenden Monaten eine Neubewertung von Risiken erfordern.

In Bezug auf Chancen für den Konzern betont GATEWAY, dass eine Rezession, wie sie sich derzeit als Folge der COVID-19-Pandemie entwickelt hat, im Bereich der Immobilien- und Grundstücksakquisition auch neue Möglichkeiten am Beschaffungsmarkt bereithält. Durch wirtschaftliche Schwierigkeiten anderer Unternehmen können sich gegebenenfalls Chancen eröffnen, Immobilien in besonders attraktiven Lagen oder zu besonders guten Konditionen zu erwerben. Im Übrigen weisen wir auf den Chancenbericht im Geschäftsbericht 2019 auf Seite 58.

6. PROGNOSEBERICHT

VERÄNDERTE WIRTSCHAFTLICHE RAHMENBEDINGUNGEN DURCH COVID-19

Durch die aktuellen Entwicklungen rund um die Ausbreitung des Coronavirus gibt es derzeit wenig verlässliche Wirtschaftsprognosen für 2020. Laut dem Statistischen Bundesamt ist das Bruttoinlandsprodukt preis-, saison- und kalenderbereinigt im zweiten Quartal 2020 im Vergleich zum ersten Jahresquartal um 10,1% gesunken. Zur Entwicklung der Weltwirtschaft im ersten Halbjahr 2020 liegen bisher keine Statistiken vor. Prognosen gehen für das Jahr 2020 aber von einer Rezession aus. Gemäß einer Prognose der Weltbank von Juni 2020 könnte die Weltwirtschaft insgesamt im Jahr 2020 um 5,2% schrumpfen. Der prognostizierte Wirtschaftseinbruch wäre somit die schlimmste Rezession seit der Großen Depression und wesentlich schlimmer als die globale Finanzkrise von 2008 bis 2009.

Für das Jahr 2021 rechnet die Weltbank jedoch wieder mit einer Erholung der Weltwirtschaft in Höhe von 5,4%. Vor diesem Hintergrund hält die Europäische Zentralbank (EZB) an ihrer Niedrigzinspolitik fest. Weitere Maßnahmen zur Lockerung der Geldpolitik, wie beispielsweise umfangreiche Anleihekäufe, Kurzarbeitergeld und Hilfspakete, wurden bereits eingeleitet.

Die wirtschaftlichen Folgen der Pandemie wirken sich auch auf die Immobilienmärkte aus, wenn auch in differenzierter Form. Deutsche Bank Research beschreibt hierzu in seinem am 22. April 2020 veröffentlichten Papier „Ausblick auf den deutschen Immobilienmarkt 2020“ die sehr unterschiedlichen Folgen der Pandemie auf die einzelnen Assetklassen, wobei das Segment Wohnimmobilien als krisensicherer eingestuft wird, negative Auswirkungen auf das Segment Büroimmobilien aber als wahrscheinlich gelten. Dies lässt sich auch aus einer Studie von JLL ablesen, wonach der Anteil des Investitionsvolumens im ersten Halbjahr bei Büroimmobilien rückläufig ist im Vergleich zum Vorjahr und bei Wohnimmobilien der Anteil angestiegen ist. Der generelle Rückgang der Investitionstätigkeit ist auch auf die von der Bundesregierung verhängten Lockdown-Maßnahmen zur Bekämpfung der COVID-19-Pandemie und der damit einhergehenden reduzierten Marktaktivität zurückzuführen. Unter der Voraussetzung, dass die COVID-19-Pandemie unter Kontrolle gebracht werden kann und in der zweiten Jahreshälfte 2020 langsam eine wirt-

schaftliche Erholung einsetzt, dürfte sich das fundamentale Umfeld im deutschen Wohnungsmarkt laut Deutsche Bank Research im Jahr 2020 kaum ändern. Denn das bundesweite Ungleichgewicht zwischen Angebot und Nachfrage bleibt weiterhin bestehen. Der Büromarkt jedoch, der in den Vorjahren von der starken Wirtschaftsleistung und dem damit verbundenen Beschäftigungswachstum in Deutschland profitierte, dürfte einen Nachfragerückgang spüren. Dies hängt aber nicht zuletzt auch von den Veränderungen in der Arbeitswelt ab, wo eine Ausweitung von Homeoffice erkennbar wird, auf der anderen Seite die Abstands- und Hygieneregeln zu einem erhöhten Flächenverbrauch je Mitarbeiter führen.

AUSBLICK FÜR DEN GATEWAY-KONZERN

Eine qualifizierte Prognose für das EBIT adjusted und das Konzernergebnis des Gesamtgeschäftsjahres 2020 ist unter dem Einfluss der COVID-19-Pandemie und insbesondere einer möglichen zweiten Infektionswelle weiterhin nur eingeschränkt möglich.

Zu verweisen ist daher unverändert auf die betreffenden Ausführungen im Geschäftsbericht 2019 (dort Seite 60), in denen der Vorstand im März dieses Jahres bereits eine erste Einschätzung zu den möglichen Auswirkungen der Coronapandemie auf den weiteren Geschäftsverlauf der Gesellschaft abgegeben hat. Die Auswirkungen auf das Geschäftsergebnis wurden dort szenarisch von der Dauer der Pandemie (1. weitestgehende Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens innerhalb der nächsten drei Monate; 2. Fortdauer der Krise bis zum Jahresende 2020; 3. nachhaltige Krise über 2021 hinaus) abhängig gemacht. Nachdem zwischenzeitlich mehr als drei Monate vergangen sind, ohne dass eine weitestgehende Normalisierung des wirtschaftlichen Lebens zu verzeichnen ist, sprechen die öffentlich verfügbaren Daten aus Sicht des Vorstands somit für den Eintritt des zweiten der vorgenannten Szenarien. Eine nachhaltige Krise über 2021 hinaus wird weiterhin als unwahrscheinlich erachtet.

Nach wie vor sieht der Vorstand den Konzern gut aufgestellt und sieht auf Basis der analysierten und bewerteten Risiken weiterhin keine den Bestand gefährdenden Risiken.

Eine qualifizierte Prognose wird abgegeben, sobald es möglich ist.

KONZERN- ZWISCHENABSCHLUSS ZUM 30. JUNI 2020

IFRS-KONZERNBILANZ

ZUM 30. JUNI 2020

AKTIVA

| in Tsd. € | Anhang | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-------------------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Langfristige Vermögenswerte | | | |
| Immaterielle Vermögenswerte | 6.1 | 39.950 | 39.891 |
| Sachanlagen | | 3.697 | 2.518 |
| Renditeimmobilien | 6.2 | 9.720 | 8.270 |
| Nach der Equity-Methode bilanzierte Finanzanlagen | 6.3 | 7.055 | 8.832 |
| Sonstige langfristige finanzielle Vermögenswerte | | 8.908 | 15.415 |
| Latente Ertragsteuerforderungen | | 4.897 | 3.615 |
| | | 74.227 | 78.541 |
| Kurzfristige Vermögenswerte | | | |
| Vorräte | 6.4 | 653.215 | 581.602 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | 9.099 | 1.823 |
| Laufende Ertragsteuerforderungen | | 2.488 | 2.687 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | 33.224 | 70.283 |
| Sonstige nicht finanzielle Vermögenswerte | | 54.417 | 50.234 |
| Liquide Mittel | 6.5 | 39.466 | 216.045 |
| Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte | 6.6 | 52.950 | 38.750 |
| | | 844.859 | 961.424 |
| | | 919.086 | 1.039.965 |

PASSIVA

| in Tsd. € | Anhang | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------------|--------|----------------|------------------|
| Eigenkapital | | | |
| Gezeichnetes Kapital | 6.7 | 186.764 | 186.764 |
| Kapitalrücklage | 6.7 | -22.804 | -22.804 |
| Kumuliertes Konzernergebnis | 6.7 | 108.277 | 156.778 |
| Nicht beherrschende Anteile | 6.7 | 5.474 | 5.253 |
| | | 277.711 | 325.991 |
| Langfristige Schulden | | | |
| Sonstige langfristige Rückstellungen | | 637 | 629 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten | 6.8 | 312.880 | 343.389 |
| Latente Ertragsteuerschulden | | 21.830 | 15.118 |
| Sonstige langfristige finanzielle Verbindlichkeiten | | 2.969 | 2.345 |
| | | 338.316 | 361.481 |
| Kurzfristige Schulden | | | |
| Sonstige kurzfristige Rückstellungen | | 577 | 1.448 |
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | 6.8 | 214.085 | 272.620 |
| Laufende Ertragsteuerschulden | | 5.712 | 9.220 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | | 65.335 | 60.215 |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | | 7.242 | 3.465 |
| Sonstige nicht finanzielle Verbindlichkeiten | | 10.108 | 5.525 |
| | | 303.059 | 352.493 |
| | | 919.086 | 1.039.965 |

IFRS-KONZERNGESAMTERGEBNISRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

| in Tsd. € | Anhang | 01.01.- 30.06.2020 | 01.01.- 30.06.2019 | 01.04.- 30.06.2020 | 01.04.- 30.06.2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|-----------------------|
| Umsatzerlöse | 6.9 | 35.163 | 19.632 | 7.939 | 8.021 |
| Bestandsveränderungen | 6.10 | 67.794 | 34.894 | 16.488 | 26.628 |
| Sonstige betriebliche Erträge | 6.12 | 2.629 | 1.791 | 1.334 | 835 |
| Gesamtleistung | | 105.586 | 56.317 | 25.761 | 35.484 |
| Materialaufwand | 6.11 | -79.769 | -24.949 | -14.110 | -16.704 |
| Personalaufwand | | -4.923 | -5.637 | -2.560 | -3.137 |
| Ergebnis aus der Fair-Value-Anpassung der Renditeimmobilien | | 15.410 | 9.147 | -490 | 7.377 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen | | -387 | -287 | -184 | -137 |
| Sonstige betriebliche Aufwendungen | 6.12 | -7.437 | -12.296 | -2.681 | -7.585 |
| Betriebsergebnis | | 28.480 | 22.295 | 5.736 | 15.298 |
| Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern | | -101 | 366 | -25 | 342 |
| Zinserträge | | 1.025 | 446 | 568 | 234 |
| Zinsaufwendungen | | -15.809 | -18.237 | -5.721 | -8.671 |
| Übriges Finanzergebnis | | -330 | 0 | -330 | 0 |
| Finanzergebnis | 6.13 | -15.215 | -17.425 | -5.508 | -8.095 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | | 13.265 | 4.870 | 228 | 7.203 |
| Ertragsteuern | 6.14 | -5.516 | -3.109 | -776 | -2.611 |
| Konzernergebnis | | 7.749 | 1.761 | -548 | 4.592 |
| Sonstiges Ergebnis | | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Konzerngesamtergebnis | | 7.749 | 1.761 | -548 | 4.592 |
| davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend | | 7.528 | 1.787 | -244 | 4.623 |
| davon auf nicht beherrschende Anteile entfallend | | 221 | -26 | -304 | -31 |
| Ergebnis je Aktie (unverwässert) | 6.15 | 0,04 | 0,01 | 0,00 | 0,03 |
| Ergebnis je Aktie (verwässert) | 6.15 | 0,04 | 0,01 | 0,00 | 0,03 |

IFRS-KONZERNKAPITALFLUSSRECHNUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

| in Tsd. € | Anhang | 01.01.– 30.06.2020 | 01.01.– 30.06.2019 |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------|-----------------------|-----------------------|
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | | |
| Konzerngesamtergebnis | | 7.749 | 1.761 |
| Anpassungen: | | | |
| Abschreibungen auf Sachanlagen | | 373 | 280 |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte | | 14 | 7 |
| Wertminderungen auf Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | | -190 | 41 |
| Veränderung beizulegender Zeitwert aus Renditeimmobilien | 6.2 | -2.277 | 120 |
| Veränderung beizulegender Zeitwert bei zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien) | 6.6 | -13.133 | -9.267 |
| Gewinn- oder Verlustanteil an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, nach Steuern | 6.3 | 101 | -366 |
| Erhaltene Ausschüttungen von At-Equity-Gesellschaften | | 1.693 | 0 |
| Übriges Finanzergebnis | | 330 | 0 |
| Sonstige zahlungsunwirksame Aufwendungen/Erträge | | 514 | 366 |
| Netto-Finanzierungsaufwendungen | 6.13 | 14.784 | 17.791 |
| Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden | | 0 | -465 |
| Gewinn oder Verlust aus dem Verkauf von Tochterunternehmen | | 0 | -832 |
| Steueraufwendungen | 6.14 | 5.516 | 3.109 |
| Veränderungen bei: | | | |
| Vorräten | | -71.613 | -34.098 |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Forderungen | | -6.973 | 3.990 |
| Sonstige finanzielle Vermögenswerte | | 42.765 | 0 |
| Nicht finanzielle Vermögenswerte | | -3.850 | -14.960 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstigen Verbindlichkeiten | | 8.528 | 677 |
| Nicht finanzielle Verbindlichkeiten | | 4.212 | -8.759 |
| Sonstigen Rückstellungen sowie Vermögenswerte und Rückstellungen für Leistungen an Arbeitnehmer | | -863 | 5.846 |
| Gezahlte Zinsen | | -9.001 | -6.360 |
| Erhaltene Ertragsteuern | | 8 | 333 |
| Gezahlte Ertragsteuern | | -3.404 | -673 |
| Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit | | -24.717 | -41.459 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | | |
| Erhaltene Zinsen | | 163 | 736 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (Immobilien) | | 0 | 12.420 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden | | 0 | 400 |
| Einzahlungen aus dem Verkauf anderer finanzieller Vermögenswerte | | 15.050 | 0 |
| Auszahlungen für Investitionen in Immobilien die zur Veräußerung gehalten werden (IFRS 5) | | -1.068 | 0 |
| Erwerb von Sachanlagen | | -59 | -241 |
| Erwerb von immateriellen Vermögenswerten | | -67 | -2 |
| Erwerb von anderen finanziellen Vermögenswerten | | -15.050 | -15.741 |
| Erwerb von Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden | | 0 | -11.503 |
| Cashflow aus der Investitionstätigkeit | | -1.031 | -13.931 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | | |
| Einzahlungen aus Kapitalerhöhung | | 0 | 67.914 |
| Transaktionskosten in Bezug auf die Kapitalerhöhung | | 0 | -563 |
| Einzahlungen aus der Aufnahme von (Finanz-)Krediten | | 55.506 | 38.941 |
| Transaktionskosten in Bezug auf Kredite und Ausleihungen | | -20 | 0 |
| Gezahlte Dividenden an Gesellschafter des Mutterunternehmens | | -56.029 | 0 |
| Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-)Krediten | | -149.689 | -79.896 |
| Auszahlungen für Leasingverbindlichkeiten | | -290 | -143 |
| Gebühren für nicht in Anspruch genommene finanzielle Verbindlichkeiten | | -310 | -64 |
| Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit | | -150.831 | 26.189 |
| Nettozunahme/Nettoabnahme der Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente | | -176.579 | -29.201 |
| Konsolidierungskreisbedingte Veränderung des Finanzmittelfonds | | 0 | -10.011 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 01. Januar | 6.5 | 216.045 | 73.931 |
| Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente zum 30. Juni | 6.5 | 39.466 | 34.719 |

IFRS-KONZERNEIGENKAPITALENTWICKLUNG

VOM 01. JANUAR BIS 30. JUNI 2020

| in Tsd. € | Anhang | Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zustehendes Eigenkapital | | | | Gesamt | Nicht beherr- schende Anteile | Gesamtes Eigenkapital |
|---------------------------------------------|--------|------------------------------------------------------------------------|----------------------|-------------------------------------|----------------|--------------|----------------------------------------|--------------------------|
| | | Gezeichnetes Kapital | Kapital- rücklage | Kumuliertes Konzern- ergebnis | | | | |
| Stand 31. Dezember 2018 | | 169.785 | -73.266 | 49.313 | 145.832 | 2.593 | 148.425 | |
| Gewinn/Verlust | | 0 | 0 | 1.787 | 1.787 | -26 | 1.761 | |
| Kapitalerhöhung | | 16.979 | 50.935 | 0 | 67.914 | 0 | 67.914 | |
| Emissionskosten | | 0 | -563 | 0 | -563 | 0 | -563 | |
| Veränderungen des Konsolidierungskreises | | 0 | 0 | -947 | -947 | 0 | -947 | |
| Sonstige | | 0 | 0 | -231 | -231 | 162 | -69 | |
| Stand 30. Juni 2019 | | 186.764 | -22.894 | 49.922 | 213.792 | 2.729 | 216.521 | |
| Stand 31. Dezember 2019 | | 186.764 | -22.804 | 156.778 | 320.738 | 5.253 | 325.991 | |
| Gewinn/Verlust | 6.7 | 0 | 0 | 7.528 | 7.528 | 221 | 7.749 | |
| Kapitalerhöhung | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Emissionskosten | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Dividendenzahlung | 6.7 | 0 | 0 | -56.029 | -56.029 | 0 | -56.029 | |
| Veränderungen des Konsolidierungskreises | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Sonstige | | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Stand 30. Juni 2020 | | 186.764 | -22.804 | 108.277 | 272.237 | 5.474 | 277.711 | |

IFRS-KONZERNANHANG ZUM 30. JUNI 2020

1. BERICHTENDES UNTERNEHMEN

Die Gateway Real Estate AG (im Folgenden auch kurz „GATEWAY“, „Gesellschaft“ oder „Unternehmen“ genannt) und ihre Tochtergesellschaften haben sich auf den Erwerb und die langfristige Vermietung von Gewerbeimmobilien als Renditeanlage sowie auf die Entwicklung von Gewerbe- und Wohnimmobilien zum Verkauf spezialisiert.

Die in das Handelsregister des Amtsgerichts Frankfurt am Main unter HRB 93304 eingetragene GATEWAY hat ihren Sitz und ihre Geschäftsadresse in The Squire, Zugang 15, Am Flughafen, 60549 Frankfurt am Main.

Die Aktien der 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 2020 am 15. September 2020 aufgestellt und zur Veröffentlichung freigegeben.

2. WESENTLICHE BILANZIERUNGS- UND BEWERTUNGSMETHODEN

Im Folgenden werden die diesem Abschluss zugrundeliegenden 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 gem. IFRS geforderten Angaben für Konzernabschlüsse und sollte daher in Verbindung mit dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2019 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 und Derivate, die mit ihren beizulegenden Zeitwerten bewertet werden.

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

Die GATEWAY stellt ihren Konzernzwischenabschluss in Euro (€) auf. Der Euro ist die Währung des primären wirtschaftlichen Umfeldes, in dem die 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 2019 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 2019 angewendet wurden.

2.2 RECHNUNGSLEGUNGSVORSCHRIFTEN

a) Im Geschäftsjahr erstmals anzuwendende Standards und Interpretationen

—

| Standard | Inhalt | Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab |
|-----------------------------------------|------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| Änderungen zu IFRS 3 | Definition eines Geschäftsbetriebs | 01.01.2020 |
| Änderungen zu IFRS 9, IAS 39 und IFRS 7 | Interest Rate Benchmark Reform | 01.01.2020 |
| Änderungen zu IAS 1 und IAS 8 | Definition von Wesentlichkeit | 01.01.2020 |
| Rahmenkonzept | Überarbeitung des Rahmenkonzepts und Änderungen von Querverweisen zum Rahmenkonzept in verschiedenen IFRS. | 01.01.2020 |

Aus der Anwendung der neu anzuwendenden Rechnungslegungsvorschriften ergeben sich für die Gesellschaft bis auf zusätzliche Anhangangaben keine materiellen Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

b) Veröffentlichte, noch nicht angewendete Standards und Änderungen an Standards

Für Geschäftsjahre, die am oder nach dem 01. Januar 2021 beginnen, gibt es aktuell keine veröffentlichten Standards oder Standardänderungen, die bereits in EU-Recht übernommen worden sind.

Folgende in den kommenden Jahren in Kraft tretende Standards wurden noch nicht in geltendes EU-Recht übernommen.

—

| Standard-änderung | Inhalt | Erstanwendung verpflichtend für die Geschäftsjahre beginnend ab |
|-----------------------|---------------------------------------------------------|-----------------------------------------------------------------|
| IFRS 17 | Versicherungsverträge | 01.01.2023 |
| Änderungen an IAS 1 | Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig | 01.01.2023 |
| Änderungen an IFRS 16 | COVID-19-bedingte Mietkonzession | 01.06.2020 |
| Änderungen an IFRS 4 | Verschiebung von IFRS 9 | 01.01.2021 |
| Diverse | Jährliche Verbesserung an den IFRS – Zyklus 2018–2020 | 01.01.2022 |

Die Standards sollen angewendet werden, wenn sie erstmalig verpflichtend sind. Die Auswirkungen der noch nicht in EU-Recht übernommenen Änderungen bzw. Neuerungen auf den Konzernabschluss der Gesellschaft werden derzeit noch geprüft.

2.3 WESENTLICHE VERÄNDERUNGEN DES KONSOLIDIERUNGSKREISES

Mit Wirkung zum 30. März 2020 wurden 94,5% und damit sämtliche Anteile an der Gesellschaft ABK Wohnraum GmbH & Co. KG für einen Kaufpreis in Höhe von 1€ veräußert.

Im ersten Halbjahr 2020 gab es keine wesentlichen Zugänge zum Konsolidierungskreis.

3. ZUSÄTZLICHE ANGABEN ZU FINANZINSTRUMENTEN

3.1 GRUNDSÄTZE DES FINANZRISIKOMANAGEMENTS

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

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

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

3.2 KAPITALRISIKOMANAGEMENT

Der Konzern überprüft regelmäßig im Rahmen der Erstellung von Jahres- und Zwischenabschlüssen seine Kapitalstruktur. Die Eigenkapitalquote stellt sich zum Halbjahr wie folgt dar:

—

EIGENKAPITALQUOTE

| in Tsd. € | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------|------------|------------|
| Eigenkapital | 277.711 | 325.991 |
| Bilanzsumme | 919.086 | 1.039.965 |
| Eigenkapitalquote (in %) | 30,2 | 31,3 |

3.3 KLASSEN DER FINANZINSTRUMENTE NACH IFRS 7

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

—
30. JUNI 2020

| | Buchwert in Tsd. € | | | | Fair Value in Tsd. € | Stufe der Fair- Value-Hierarchie |
|------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | Finanzielle Vermögens- werte – FVtPL | Finanzielle Vermögens- werte FVtOCI | Finanzielle Vermögens- werte – AmC | Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten – AmC | | |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | | | | | | |
| Eigenkapitalinvestments | 3.027 | 0 | 0 | 0 | 3.027 | 3 |
| Eingebettete Derivate | 367 | 0 | 0 | 0 | 367 | 3 |
| Summe | 3.394 | 0 | 0 | 0 | 3.394 | |
| Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 9.099 | 0 | 9.099 | |
| Übrige Forderungen | 0 | 0 | 20.170 | 0 | 20.170 | |
| Vertragsvermögensgegenstand | 0 | 0 | 5.673 | 0 | 5.673 | |
| Darlehen | 0 | 0 | 10.128 | 0 | 10.128 | |
| Kautionen für gemietete Büroräume | 0 | 0 | 103 | 0 | 103 | |
| Übrige sonstige finanzielle Vermögenswerte | 0 | 0 | 2.664 | 0 | 2.664 | |
| Liquide Mittel | 0 | 0 | 39.466 | 0 | 39.466 | |
| Summe | 0 | 0 | 87.303 | 0 | 87.303 | |
| Summe – Finanzielle Vermögenswerte | 3.394 | 0 | 87.303 | 0 | 90.697 | |

—
30. JUNI 2020

| | Buchwert in Tsd. € | | | | Fair Value in Tsd. € | Stufe der Fair- Value-Hierarchie |
|--------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|----------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | Finanzielle Vermögens- werte – FVtPL | Finanzielle Vermögens- werte FVtOCI | Finanzielle Vermögens- werte – AmC | Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten – AmC | | |
| Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden | | | | | | |
| Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile | 122 | 0 | 0 | 0 | 122 | 3 |
| Summe | 122 | 0 | 0 | 0 | 122 | |
| Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 0 | 348.333 | 355.426 | 2 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 68 | 68 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 35.565 | 30.515 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten | 0 | 0 | 0 | 75.636 | 73.811 | 1 |
| Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten | 0 | 0 | 0 | 67.241 | 70.165 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 0 | 65.335 | 65.335 | |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 3.852 | 3.852 | |
| Vertragsverbindlichkeit | 0 | 0 | 0 | 3.413 | 3.413 | |
| Leasingverbindlichkeit | 0 | 0 | 0 | 2.945 | n/a | |
| Summe | 0 | 0 | 0 | 602.390 | 602.585 | |
| Summe – Finanzielle Schulden | 122 | 0 | 0 | 602.390* | 602.707 | |

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeiten beträgt die Summe der Kategorie Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 599.445 Tsd. €

31. DEZEMBER 2019

| | Buchwert in Tsd. € | | | | Fair Value in Tsd. € | Stufe der Fair- Value-Hierarchie |
|----------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | Finanzielle Vermögens- werte – FVtPL | Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI | Finanzielle Vermögens- werte – AmC | Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten – AmC | | |
| Finanzielle Vermögenswerte zum beizulegenden Zeitwert | | | | | | |
| Eigenkapitalinvestments | 2.996 | 0 | 0 | 0 | 2.996 | 3 |
| Eingebettete Derivate | 2.002 | 0 | 0 | 0 | 2.002 | 3 |
| Summe | 4.998 | 0 | 0 | 0 | 4.998 | |
| Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Vermögenswerte | | | | | | |
| Forderungen aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 1.823 | 0 | 1.823 | |
| Übrige Forderungen | 0 | 0 | 57.446 | 0 | 57.446 | |
| Vertragsvermögensgegenstand | 0 | 0 | 10.830 | 0 | 10.830 | |
| Darlehen | 0 | 0 | 12.094 | 0 | 12.094 | |
| Kautionen für gemietete Büroräume | 0 | 0 | 330 | 0 | 330 | |
| Liquide Mittel | 0 | 0 | 216.045 | 0 | 216.045 | |
| Summe | 0 | 0 | 298.568 | 0 | 298.568 | |
| Summe – Finanzielle Vermögenswerte | 4.998 | 0 | 298.568 | 0 | 303.566 | |

31. DEZEMBER 2019

| | Buchwert in Tsd. € | | | | Fair Value in Tsd. € | Stufe der Fair- Value-Hierarchie |
|-----------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|------------------------------------------------|------------------------------------------|---------------------------------------------------------|-------------------------|-------------------------------------|
| | Finanzielle Vermögens- werte – | Finanzielle Vermögens- werte – FVtOCI | Finanzielle Vermögens- werte – AmC | Sonstige finanzielle Verbindlich- keiten – AmC | | |
| Zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden | | | | | | |
| Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile | 123 | 0 | 0 | 0 | 123 | 3 |
| Summe | 123 | 0 | 0 | 0 | 123 | |
| Nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertete finanzielle Schulden | | | | | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 0 | 0 | 0 | 330.235 | 344.740 | 2 |
| Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 69.704 | 64.149 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber nahestehenden Unternehmen | 0 | 0 | 0 | 63.737 | 63.737 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Unternehmensanleihen gegenüber Dritten – börsengehandelt | 0 | 0 | 0 | 73.148 | 75.286 | 1 |
| Darlehensverbindlichkeiten gegenüber Dritten | 0 | 0 | 0 | 79.062 | 84.088 | 2 |
| Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen | 0 | 0 | 0 | 60.215 | 60.215 | |
| Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 3.276 | 3.276 | |
| Vertragsverbindlichkeit | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 | |
| Leasingverbindlichkeiten | 0 | 0 | 0 | 2.534 | n/a | |
| Summe | 0 | 0 | 0 | 681.911 | 695.491 | |
| Summe – Finanzielle Schulden | 123 | 0 | 0 | 681.911* | 695.614 | |

* Unter Herausnahme der von der Kategorisierung gemäß IFRS 9 separaten Leasingverbindlichkeiten beträgt die Summe der Kategorie Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten – AmC 679.377 Tsd. €

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

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

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

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

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

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

Um die Vorteilhaftigkeit einer Ausübung der Kündigungsoptionen zu ermitteln, werden Zinssätze und Ausfallintensitäten simuliert. Eingangsparameter des Bewertungsmodells sind die Zins- und Credit-Spread-Volatilitäten sowie die Zinsstruktur und cbs-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.

Für das Kommanditkapital nicht beherrschender Anteile sowie für die im Konzern vorliegenden nicht börsennotierten Eigenkapitalinvestments wird das Bewertungsverfahren herangezogen, welches im jeweiligen Fall als angemessen und umsetz-

bar erachtet wird. Hierzu zählen Informationen aus kürzlich durchgeführten Finanzierungsrunden oder Multiplikatorverfahren. Nur wenn nicht genügend neuere Informationen zur Bemessung des beizulegenden Zeitwerts vorliegen, werden die Anschaffungskosten als die beste Schätzung des beizulegenden Zeitwerts angesehen. Ferner sind dem Konzern keine Hinweise zur Kenntnis gelangt, die auf einen geringeren beizulegenden Zeitwert als die (fortgeführten) Anschaffungskosten hindeuten.

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

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

| in Tsd. € | Derivative Finanz- instrumente | Eigenkapital- investments FVtPL |
|-----------------------------------------------------|--------------------------------------|---------------------------------------|
| Stand zum 01. Januar 2019 | 4.071 | 433 |
| In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste) | -2.069 | 0 |
| Zugänge | 0 | 2.563 |
| Stand zum 31. Dezember 2019 | 2.002 | 2.996 |
| In den Zinsaufwendungen erfasste Gewinne (Verluste) | -1.635 | 0 |
| Zugänge | 0 | 31 |
| Stand zum 30. Juni 2020 | 367 | 3.027 |

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

| in Tsd. € | Gewinn oder Verlust | |
|-------------------------------------------------------------------|---------------------|-----------|
| | Erhöhung | Minderung |
| Stand zum 31. Dezember 2019 | | |
| Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung) | -457 | 529 |
| Stand zum 30. Juni 2020 | | |
| Antizipierter marktgerechter Refinanzierungssatz (1% Veränderung) | -183 | 213 |

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 zugrundeliegenden 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 unter Zugrundelegung von erwarteten künftigen Einnahmeüberschüssen (Verfahren der Bewertungsstufe 3). Entsprechend werden Faktoren wie zukünftige Mieterträge und anzuwendende Kalkulationszinssätze durch die GATEWAY in Zusammenarbeit mit dem Gutachter geschätzt, die unmittelbaren Einfluss auf den beizulegenden Zeitwert der Renditeliegenschaften haben. Wir verweisen auf Anhangangaben 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 2020 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 in zukünftige 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 6.14.
- 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 0,6 Mio. € (Vj. 1,4 Mio. €) und betrifft u.a. laufende Prozessrisiken. Die Rückstellungsbemessung trägt dem aktuellen Kenntnisstand der Verfahren sowie der Einschätzung des Vorstandes Rechnung.
- Ermessensspielräume ergeben sich bei der Bestimmung des Zeitpunktes und der Höhe der Umsatzrealisierung nach den Grundsätzen des IFRS 15. Sofern für eine in Entwicklung befindliche Immobilie bereits ein bindender Verkaufsvertrag vorliegt, kommt neben einer zeitpunktbezogenen auch eine zeitraumbezogene Umsatzrealisierung nach Maßgabe des geschätzten Fertigstellungsgrades in Betracht. Dies gilt entsprechend für die Umsatzrealisierung von Unternehmen, die auf der Grundlage der Equity-Methode in den Abschluss einbezogen werden. Wir verweisen auf die Anhangangaben 6.3 und 6.9.
- Die Schätzung des beizulegenden Zeitwerts der derivativen Finanzinstrumente erfolgt auf Basis eines für diesen Geschäftstyp anerkannten Optionspreismodells in Form eines Binomialmodells. Wir verweisen auf Anhangangabe 3.

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 ertragreiches und diversifiziertes Portfolio von Bestandsimmobilien. Dieses Portfolio besteht aus Immobilien, die vor dem Erwerb der Development Partner AG im Oktober 2018 erworben wurden. Die Umsatzerlöse des Segments resultieren hauptsächlich aus den Mieterträgen der Renditeimmobilien.
- **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. Geografisch konzentrieren sich die Aktivitäten in diesem Segment auf die Top-7-Städte in Deutschland (d.h. Berlin, Köln, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, München und Stuttgart) und auf ausgewählte Metropolregionen, wie z.B. Nürnberg.
- **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.

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

Die wesentlichen Effekte dieser Spalte resultieren aus der Schuldenkonsolidierung und der Aufwands- und Ertragskonsolidierung. Bei der Schuldenkonsolidierung werden im Segmentvermögen im Wesentlichen Forderungen (248.935 Tsd. €) des Segments Bestandsimmobilien gegenüber den Segmenten Gewerbeimmobilienentwicklung und Wohnimmobilienentwicklung konsolidiert. Die Konsolidierung der den Forderungen gegenüberstehenden Verbindlichkeiten (248.935 Tsd. €) ist der wesentliche Effekt bei den Segmentsschulden. In der Aufwands- und Ertragskonsolidierung wird im Finanzergebnis ein Ertrag aus einer Ausschüttung (17.116 Tsd. €) des Segments Wohnimmobilien an das Segment Bestandsimmobilien konsolidiert.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) werden ausschließlich in Deutschland erwirtschaftet und stammen zu 86% aus dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung, zu 4% aus dem Segment Bestandsimmobilien und zu 10% aus dem Segment Wohnimmobilienentwicklung. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment Gewerbeimmobilienentwicklung enthalten im Wesentlichen die Umsatzerlöse mit zwei Kunden in Höhe von ca. 26,0 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale zweier Bauvorhaben. Hiervon entfällt ein Betrag von 20,9 Mio. € auf ein im ersten Halbjahr neu begonnenes Bauvorhaben. Die Umsatzerlöse mit Dritten im Segment Bestandsimmobilien betreffen hauptsächlich die Mieterlöse aus den als Finanzinvestitionen sowie zur Veräußerung gehaltenen Renditeimmobilien. Im Segment Wohnimmobilienentwicklung entfällt der wesentliche Teil der Umsatzerlöse mit Dritten auf die Umsatzerlöse mit einem Kunden in Höhe von ca. 3,6 Mio. € im Zusammenhang mit dem Forward Sale eines Bauvorhabens, das bereits im Vorjahr begonnen hat.

Als Segmentergebnis wird das Betriebsergebnis laut Gesamtergebnisrechnung angegeben.

Das Segmentvermögen enthält sämtliche Vermögenswerte des Konzerns, die Segmentsschulden umfassen alle Rückstellungen und Verbindlichkeiten.

Die im Vorjahr unter dem Segment Gewerbeimmobilienentwicklung ausgewiesene Tochtergesellschaft ske Immo Sulzbach GmbH (S.à r.l.) wird aufgrund der aktuellen Verwendungsabsicht unter dem Segment Wohnimmobilienentwicklung ausgewiesen.

Die Umsatzerlöse mit Dritten (Außenumsätze) stammen in Summe zu ca. 10% aus Mieterlösen von Renditeimmobilien (Segment Bestandsimmobilien) und Mieterlösen aus Vorratsimmobilien (Segment Gewerbeimmobilienentwicklung).

—
30. JUNI 2020

| in Tsd. € | Bestands- immobilien | Gewerbe- immobilien- entwicklung | Wohn- immobilien- entwicklung | Konsolidierung | Konzern |
|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Umsätze mit Dritten (Außenumsätze) | 1.404 | 30.174 | 3.585 | 0 | 35.163 |
| Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze) | 148 | 91 | 0 | -239 | 0 |
| Umsatzerlöse | 1.552 | 30.265 | 3.585 | -239 | 35.163 |
| Segmentergebnis (Betriebsergebnis) | 11.495 | 16.579 | 406 | 0 | 28.480 |
| Finanzergebnis | 17.024 | -15.424 | -859 | -15.956 | -15.215 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 28.519 | 1.155 | -453 | -15.956 | 13.265 |

—
30. JUNI 2019

| in Tsd. € | Bestands- immobilien | Gewerbe- immobilien- entwicklung | Wohn- immobilien- entwicklung | Konsolidierung | Konzern |
|----------------------------------------|-------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------------|
| Umsätze mit Dritten (Außenumsätze) | 15.365 | 4.267 | 0 | 0 | 19.632 |
| Intersegmentäre Umsätze (Innenumsätze) | 0 | 0 | 0 | 0 | 0 |
| Umsatzerlöse | 15.365 | 4.267 | 0 | 0 | 19.632 |
| Segmentergebnis (Betriebsergebnis) | 9.771 | 10.348 | 2.112 | 64 | 22.295 |
| Finanzergebnis | -3.453 | -12.117 | -1.855 | 0 | -17.425 |
| Ergebnis vor Ertragsteuern | 6.318 | -1.769 | 257 | 64 | 4.870 |

Der im Rahmen des umgekehrten Unternehmenserwerbs der GATEWAY durch die Development Partner AG erworbene Goodwill in Höhe von 39.881 Tsd. € konnte im Vorjahr auf die zahlungsmittelgenerierende Einheit zugeordnet werden und wird deshalb nicht mehr gesondert in der Spalte „Nicht zugeordnetes Vermögen“ ausgewiesen, sondern verteilt auf die Segmente.

—
30. JUNI 2020

| in Tsd. € | Bestands- immobilien | Gewerbe- immobilien- entwicklung | Wohn- immobilien- entwicklung | Konsolidierung | Konzern |
|------------------|-------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|---------|
| Segmentvermögen | 351.224 | 699.762 | 129.528 | -261.427 | 919.086 |
| Segmentsschulden | 158.696 | 628.555 | 110.553 | -256.429 | 641.375 |

—
30. JUNI 2019

| in Tsd. € | Bestands- immobilien | Gewerbe- immobilien- entwicklung | Wohn- immobilien- entwicklung | Konsolidierung | Konzern |
|------------------|-------------------------|----------------------------------------|-------------------------------------|----------------|-----------|
| Segmentvermögen | 326.919 | 680.034 | 132.897 | -99.885 | 1.039.965 |
| Segmentsschulden | 151.802 | 561.322 | 95.736 | -94.885 | 713.974 |

6. ERGÄNZENDE ERLÄUTERUNGEN ZU DEN POSITIONEN DES ABSCHLUSSES

6.1 IMMATERIELLE VERMÖGENSWERTE

Die immateriellen Vermögenswerte setzen sich wie folgt zusammen.

| in Tsd. € | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|----------------------------------|---------------|---------------|
| Goodwill | 39.881 | 39.881 |
| Sonstiges immaterielles Vermögen | 69 | 10 |
| Gesamt | 39.950 | 39.891 |

Mit Vertrag vom 09. Juli 2018 und mit Wirkung zum 05. Oktober 2018 hat die SN Beteiligungen Holding AG die Anteile an der Development Partner AG in die GATEWAY eingebracht und hierfür als Gegenleistung 148.610.491 Gesellschaftsanteile erworben. Aus diesem umgekehrten Unternehmenserwerb ist der unter den immateriellen Vermögenswerten ausgewiesene Goodwill entstanden.

Die Allokation des im Rahmen der umgekehrten Akquisition der GATEWAY durch die Development Partner erworbenen Goodwills (39.881 Tsd. €) wurde zum 30. September 2019 abgeschlossen. Der Goodwill wurde wie folgt auf die zGES aufgeteilt und beträgt zum Stichtag unverändert:

- 6.124 Tsd. € entfallen auf die zGE „Standing“
- 9.789 Tsd. € entfallen auf die zGE „Residential“; und
- 23.968 Tsd. € entfallen auf die zGE „Commercial“

6.2 ALS FINANZINVESTITION GEHALTENE IMMOBILIEN (RENDITEIMMOBILIEN)

Die nachfolgende Übersicht stellt die Entwicklung der Renditeimmobilien dar:

| in Tsd. € | |
|-----------------------------------------------------|--------------|
| Stand zum 31.12.2019 | 8.270 |
| Umgliederungen aus Renditeimmobilien in Sachanlagen | -827 |
| Marktwertveränderungen | 2.277 |
| Stand zum 30.06.2020 | 9.720 |

Hierunter fällt die Bestandsimmobilie der Gesellschaft Gateway Zweite GmbH & Co. KG. Die Bestandsimmobilie wird im Konzern teilweise selbstgenutzt. Entsprechend wurde der auf die Eigennutzung entfallende Teil in die Sachanlagen umgliedert. Dabei wurden die Anschaffungskosten mit dem Fair Value zum Zeitpunkt der Umklassifizierung beziffert und linear abgeschrieben.

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. € | Q1-Q2 2020 | Q1-Q2 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Mieterlöse | 311 | 1.534 |
| Erlöse aus Betriebskosten | 66 | 460 |
| Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.) | -169 | -813 |
| Gesamt | 208 | 1.181 |

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

Der beizulegende Zeitwert der Immobilie bemisst sich auf Basis eines Wertgutachtens zum 31. März 2020. Hieraus ergab sich eine ergebniswirksame Zeitwertanpassung von 2.277 Tsd. €. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwertes erfolgte damit grundsätzlich auf Basis von Inputfaktoren der Stufe 3, d.h. nicht auf beobachtbaren Marktdaten basierenden Faktoren (nicht beobachtbare Inputfaktoren).

6.3 NACH DER EQUITY-METHODE BILANZIERTE FINANZANLAGEN

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

| in Tsd. € | Assoziierte Unternehmen | Gemeinschaftsunternehmen | Gesamt |
|-----------------------------|-------------------------|--------------------------|--------------|
| Stand zum 31.12.2019 | 4.721 | 4.111 | 8.832 |
| Zugänge | 0 | 0 | 0 |
| Abgänge | 0 | 0 | 0 |
| At-Equity-Ergebnis Q2 | 34 | -135 | -101 |
| Sonstige Effekte | -1.694 | 18 | -1.676 |
| Stand zum 30.06.2020 | 3.061 | 3.994 | 7.055 |

Im ersten Halbjahr hat eine Ausschüttung aus der PE Venloer Straße in Köln S.à r.l. an die PE Venloer Straße in Köln Beteiligungsgesellschaft mbH in Höhe von 1.693 Tsd. € stattgefunden. Die Ausschüttung wurde erfolgsneutral gegen die Beteiligung an assoziierten Unternehmen erfasst.

6.4 VORRÄTE

Das Vorratsvermögen des Konzerns zum Stichtag betrifft die aktivierten Baukosten (inklusive Bauzeitzinsen) der Vorratsimmobilien, die gemäß IAS 2 mit den fortgeführten Herstellungskosten oder den niedrigeren Nettoveräußerungswerten bilanziert werden. Als Teil der Herstellungskosten wurden im ersten Halbjahr 2020 Bauzeitzinsen in Höhe von 9.779 Tsd. € aktiviert.

Der Bilanzwert aller Vorratsimmobilien beträgt zum 30. Juni 2020 insgesamt 653.215 Tsd. €. Aufgrund der Fokussierung auf die Entwicklung von Immobilien und dem damit zusammenhängenden Kauf mehrerer Vorratsimmobilien hat der Konzern das Vorratsvermögen weiter ausgebaut. Die Vorratsimmobilien bestehen im Wesentlichen aus der Projektentwicklung Breite Gasse GmbH (91.900 Tsd. €), der Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm mbH (78.664 Tsd. €), der PE Revaler Str. 32 (70.008 Tsd. €) und der Projektentwicklung Michaelkirchstraße GmbH (58.668 Tsd. €).

Die Entwicklung des Vorratsvermögens ist in der nachfolgenden Tabelle dargestellt:

| in Tsd. € | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|--------------------------------|----------------|----------------|
| PE Revaler Str. 32 | 70.008 | 66.512 |
| PE Storkower Str. 140 | 14.993 | 1.078 |
| PE Storkower Str. 142-146 | 39.290 | 33.824 |
| Augskor 1 | 8.111 | 783 |
| Augskor 2 | 19.933 | 1.912 |
| Augskor 3 | 14.744 | 1.435 |
| PE Kennedydamm | 78.664 | 75.454 |
| PE Breite Gasse | 91.900 | 89.670 |
| PE Brotstraße | 4.240 | 4.259 |
| PE Uerdinger Str. Office | 0 | 16.074 |
| PE Uerdinger Str. Residential | 4.404 | 4.120 |
| PE Michaelkirchstr. | 58.668 | 56.259 |
| PE Himmelgeister Straße | 786 | 786 |
| MUC Airport Living | 19.050 | 18.824 |
| PE Neufahrn* | 25.687 | 25.381 |
| Bet.Ges. Berlin-Heinersdorf 18 | 32.491 | 31.888 |
| PE Campus Park München | 64.873 | 62.113 |
| PE Tech Campus Stuttgart | 18.906 | 14.070 |
| PE Mediaspree | 73.525 | 72.160 |
| sKE Immo Sulzbach | 12.922 | 5.000 |
| Übrige | 20 | 0 |
| Gesamt | 653.215 | 581.602 |

* Im 1. Halbjahr wurden die Projekte Gewerbepark Neufahrn GmbH und Movingstairs GmbH in diesem Posten zusammengefasst.

6.5 LIQUIDE MITTEL

Die liquiden Mittel enthalten überwiegend täglich fällige Bankguthaben und belaufen sich zum 30. Juni 2020 auf 39.466 Tsd. € (31. Dezember 2019: 216.045 Tsd. €).

6.6 ZUR VERÄUSSERUNG GEHALTENE VERMÖGENSWERTE

Die zur Veräußerung gehaltenen Vermögenswerte haben sich wie folgt entwickelt.

| in Tsd. € | |
|-----------------------------|---------------|
| Stand zum 31.12.2019 | 38.750 |
| Zugänge | 1.067 |
| Marktwertveränderungen | 13.133 |
| Stand zum 30.06.2020 | 52.950 |

Die Bewertung der hier enthaltenen Immobilien erfolgte analog dem Vorgehen bei den Renditeimmobilien. Für die Immobilien, bei denen die Transaktion und der Verkaufspreis bereits hinreichend sicher sind, wurde der Verkaufspreis angesetzt. Für die weiteren Immobilien wurde der von einem unabhängigen Gutachter ermittelte beizulegende Zeitwert herangezogen. Insgesamt ergab sich aus diesem Vorgehen im Berichtszeitraum eine ergebniswirksame Zeitwertanpassung von 13.133 Tsd. €.

Zum 30. Juni 2020 wurden unter dieser Position ausschließlich die folgenden Einzelveräußerungen ausgewiesen:

Einzelveräußerung

- Gateway Vierte GmbH, Frankfurt am Main
- Gateway Fünfte GmbH, Frankfurt am Main

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

| in Tsd. € | Q1-Q2 2020 | Q1-Q2 2019 |
|--------------------------------------------------------------------------------|------------|--------------|
| Mieterlöse | 441 | 6.727 |
| Erlöse aus Betriebskosten | 105 | 1.410 |
| Erlöse aus der Weiterbelastung und Baukostenzuschüsse | 94 | 0 |
| Bewirtschaftungsaufwendungen (Betriebskosten, Instandhaltung, Verwaltung etc.) | -466 | -3.281 |
| Gesamt | 174 | 4.856 |

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

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

6.7 EIGENKAPITAL

Das Grundkapital beträgt zum 30. Juni 2020 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.

Die in der ordentlichen Hauptversammlung am 12. Mai 2020 beschlossene Dividende von 0,30 € je dividendenberechtigter Stückaktie in Höhe von insgesamt 56,0 Mio. € wurde am 15. Mai 2020 zur Auszahlung gebracht.

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

6.8 FINANZVERBINDLICHKEITEN

Die Finanzverbindlichkeiten teilen sich wie folgt auf:

| in Tsd. € | 30.06.2020 | 31.12.2019 |
|-----------------------------------------------|----------------|----------------|
| Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 145.084 | 179.596 |
| Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen | 68 | 69.394 |
| Unternehmensanleihen Dritte | 1.692 | 0 |
| Darlehen von Dritten | 67.241 | 23.631 |
| | 214.085 | 272.620 |
| Langfristige Finanzverbindlichkeiten: | | |
| Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten | 203.248 | 150.640 |
| Verbindlichkeiten nahestehende Unternehmen | 0 | 311 |
| Unternehmensanleihen Dritte | 73.944 | 73.148 |
| Unternehmensanleihen nahestehende Unternehmen | 35.566 | 63.737 |
| Darlehen von Dritten | 0 | 55.431 |
| Kommanditkapital nicht beherrschende Anteile | 122 | 123 |
| | 312.880 | 343.389 |
| Gesamt | 526.965 | 616.009 |

Die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten haben eine Restlaufzeit von bis zu zwölf Monaten. Sie beinhalten im Wesentlichen den kurzfristigen Teil der Verbindlichkeiten im Zusammenhang mit dem Erwerb von Immobilien oder der Finanzierung von Entwicklungsprojekten. Die Laufzeiten der langfristigen Finanzverbindlichkeiten in Höhe von 312.880 Tsd. € betragen mehr als ein Jahr.

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

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

6.9 UMSATZERLÖSE

Für den Zeitraum vom 01. Januar bis zum 30. Juni 2020 erzielt der Konzern Umsatzerlöse in Höhe von 35.163 Tsd. €. Die Umsatzerlöse erzielt die GATEWAY im Wesentlichen aus der Vermietung von Renditeimmobilien und Vorratsimmobilien, dem Verkauf von Vorratsimmobilien sowie der Erbringung von Dienstleistungen. Weitere Ertragsquellen stellen die Betriebskostenabrechnungen und die erhaltenen Baukostenzuschüsse dar. Die Umsatzerlöse setzen sich im Detail wie folgt zusammen:

| in Tsd. € | Q1-Q2 2020 | Q1-Q2 2019 |
|-------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Mieterlöse gemäß IFRS 16 | | |
| Mieterlöse für Renditeimmobilien | 311 | 1.534 |
| Mieterlöse für IFRS 5-Immobilien | 441 | 6.727 |
| Mieterlöse Untervermietung DP AG | 12 | 34 |
| Mieterlöse für Vorratsimmobilien | 3.120 | 2.642 |
| | 3.884 | 10.937 |
| Umsatzerlöse gemäß IFRS 15 | | |
| Erlöse aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien | 29.582 | 4.900 |
| Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen) | 741 | 748 |
| Erlöse aus Betriebskosten (Pauschalen, Abrechnungen) IFRS 5 | 105 | 1.410 |
| Erlöse aus Weiterbelastungen und Baukostenzuschüssen IFRS 5 | 95 | 15 |
| Erlöse aus Dienstleistungen | 389 | 1.570 |
| Übrige | 367 | 52 |
| davon zeitraumbezogen | 15.307 | 1.570 |
| davon zeitpunktbezogen | 15.972 | 7.125 |
| | 31.279 | 8.695 |
| Gesamt | 35.163 | 19.632 |

Von den gesamten Umsatzerlösen fallen 31.279 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 15 und 3.884 Tsd. € in den Anwendungsbereich des IFRS 16. Hinsichtlich der Umsatzerlöse im Anwendungsbereich des IFRS 15 unterscheidet der Konzern zwischen zeitpunkt- und zeitraumbezogener Umsatzrealisierung je nach Art des zugrundeliegenden Rechtsgeschäfts. Der Anstieg der Umsatzerlöse im Vergleich zum Vorjahreszeitraum ist im Wesentlichen auf die Veräußerung der Vorratsimmobilie der Projektentwicklung Uerdinger Straße Office GmbH, Düsseldorf, zurückzuführen.

Anders stellt sich dies bei den assoziierten und Gemeinschaftsunternehmen dar. Hier erfolgt die Erlöserfassung im Wesentlichen zeitraumbezogen.

6.10 BESTANDSVÄNDERUNGEN

Die Bestandsveränderungen beziehen sich auf die aktivierten Herstellungskosten für die Vorratsimmobilien, in denen 9.779 Tsd. € (30. Juni 2019: 11.531 Tsd. €) aktivierte Fremdkapitalzinsen enthalten sind. Die wesentlichen Bestandsveränderungen stammen aus den Projekten Augskor 1–3 (37.210 Tsd. €) und PE Storkower Str. 140 (13.915 Tsd. €). Die Bestandsveränderung vermindert sich durch die Veräußerung der Vorratsimmobilie der Projektentwicklung Uerdinger Straße Office GmbH, Düsseldorf. Die Bestandsveränderungen entwickelten sich im Detail wie folgt.

| in Tsd. € | Q1–Q2 2020 | Q1–Q2 2019 |
|----------------------------------------------------------------------------------|---------------|---------------|
| Erhöhung des Bestandes durch Bautätigkeit und Aktivierung von Fremdkapitalzinsen | 83.865 | 38.962 |
| Verkauf von Vorratsimmobilien | -16.071 | -4.068 |
| Gesamt | 67.794 | 34.894 |

6.11 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 2020 | Q1–Q2 2019 |
|------------------------|---------------|---------------|
| Grundstücke | 50.690 | 7.354 |
| Baukosten | 12.003 | 6.813 |
| Honorare/Projektkosten | 13.719 | 2.976 |
| Bewirtschaftungskosten | 1.755 | 4.553 |
| Sonstige Baukosten | 1.602 | 3.253 |
| Gesamt | 79.769 | 24.949 |

6.12 SONSTIGE BETRIEBLICHE ERTRÄGE UND AUFWENDUNGEN

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

| in Tsd. € | Q1–Q2 2020 | Q1–Q2 2019 |
|-------------------------------------------------------------------------------|--------------|--------------|
| Erlöse aus dem Verkauf von nach der Equity-Methode bilanzierten Finanzanlagen | 0 | 465 |
| Ergebnis aus der Endkonsolidierung | 431 | 0 |
| Erträge Kaufpreisanpassung | 678 | 0 |
| Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen | 599 | 838 |
| Erträge Herabsetzung EWB | 190 | 0 |
| Versicherungsentschädigungen, Schadenersatz | 332 | 180 |
| Weiterbelastungen | 8 | 12 |
| Verrechnete sonstige Sachbezüge Kraftfahrzeuge | 51 | 66 |
| Erstattungen Aufwenausgleichsgesetz | 165 | 19 |
| Erträge aus der Herabsetzung von Verbindlichkeiten | 2 | 132 |
| Übrige | 173 | 79 |
| Gesamt | 2.629 | 1.791 |

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

| in Tsd. € | Q1–Q2 2020 | Q1–Q2 2019 |
|-------------------------------------------------|--------------|---------------|
| Entschädigungsaufwand für stille Gesellschafter | 1.923 | 0 |
| Rechts- und Beratungskosten | 1.272 | 1.239 |
| Werbe-, Reise- und Fahrzeugkosten | 454 | 740 |
| Buchführungs-, Abschluss- und Prüfungskosten | 1.087 | 2.434 |
| Raumkosten | 165 | 418 |
| EDV-, Büro- und Kommunikationskosten | 215 | 147 |
| Versicherungen, Beiträge und Abgaben | 130 | 155 |
| Kosten einer Kaufvertragskündigung | 0 | 600 |
| Werbekosten Objekt | 0 | 94 |
| Verkaufskosten Objekt | 561 | 0 |
| Vermietungskosten | 68 | 0 |
| Ersatzfläche für ein vermietetes Objekt | 0 | 75 |
| Sonstige Projektentwicklungskosten | 372 | 104 |
| Fremdarbeiten | 727 | 188 |
| Mietvermittlungsprovision | 8 | 3.334 |
| Fortbildungskosten | 33 | 48 |
| Sonstige Finanzierungskosten | 74 | 1.610 |
| Sonstige Steueraufwendungen | 90 | 13 |
| Periodenfremde Aufwendungen | 47 | 75 |
| Übrige | 211 | 1.022 |
| Gesamt | 7.437 | 12.296 |

6.13 FINANZERGEBNIS

Das Finanzergebnis setzt sich wie folgt zusammen:

| in Tsd. € | Q1-Q2 2020 | Q1-Q2 2019 |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------|----------------|
| Zinserträge | 1.025 | 446 |
| Zinsaufwendungen | -15.809 | -18.237 |
| Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden | -101 | 366 |
| Gewinnanteile konzernfremder Gesellschafter | -330 | 0 |
| Gesamt | -15.215 | -17.425 |

Die Zinsaufwendungen resultieren im Wesentlichen aus der Aufnahme von Fremdkapital zur Finanzierung der Entwicklungsprojekte sowie Bestandsimmobilien. Von diesen Zinsaufwendungen wurden 9.779 Tsd. € aktiviert, siehe Abschnitt 6.10. Die Gewinn- und Verlustanteile an Unternehmen, die nach der Equity-Methode bilanziert werden, werden in Abschnitt 6.3 erläutert.

6.14 ERTRAGSTEUERAUFWAND

Der Ertragsteueraufwand im ersten Halbjahr 2020 betrug 5.516 Tsd. € (H1 2019: 3.109 Tsd. €). Die effektive Steuerquote in Höhe von 41,58% wurde im Wesentlichen durch die Veränderung von Wertberichtigungen aktiver latenter Steuern auf Verlustvorträge sowie gewerbesteuerliche Korrekturen beeinflusst. Für das erste Halbjahr 2019 ergab sich eine Steuerquote von 63,84%.

6.15 ERGEBNIS JE AKTIE

Als unverwässertes wie auch verwässertes Ergebnis je Aktie ergibt sich:

| in € | Q1-Q2 2020 | Q1-Q2 2019 |
|--------------------------|-------------|-------------|
| Ergebnis je Aktie | 0,04 | 0,01 |

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 2020 | Q1-Q2 2019 |
|------------------------------------------------------------|------------|------------|
| Gewinn, den Eigentümern des Mutterunternehmens zurechenbar | 7.528 | 1.787 |
| Gewinn, den Inhabern der Stammaktien zurechenbar | 7.528 | 1.787 |

B. GEWICHTETER DURCHSCHNITT DER STAMMAKTIE

| in Tsd. Aktien | Q1-Q2 2020 | Q1-Q2 2019 |
|----------------|------------|------------|
| | 186.764 | 178.274 |

6.16 GESCHÄFTSVORFÄLLE MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

A. MUTTERUNTERNEHMEN UND OBERSTE BEHERRSCHENDE PARTEI

Die Development Partner AG wurde mit Vertrag vom 28. Juli 2017 durch die SN Beteiligungen Holding AG erworben. Mit Vertrag vom 09. Juli 2018 und mit Wirkung zum 05. Oktober 2018 hat die SN Beteiligungen Holding AG die Anteile an der Development Partner AG in die GATEWAY eingebracht und hierfür als Gegenleistung 148.610.491 Gesellschaftsanteile erworben.

Im Vorjahr lag die Mehrheitsbeteiligung der SN Beteiligungen Holding AG an der GATEWAY bei 65,75%. Am 12. Mai 2020 veräußerte die SN Beteiligungen Holding AG 121.319.602 Aktien an Norbert Ketterer. Die SN Beteiligungen Holding AG wird durch Norbert Ketterer kontrolliert. In Folge steht die GATEWAY ebenfalls unter Kontrolle von Norbert Ketterer.

B. BEZIEHUNGEN MIT NAHESTEHENDEN UNTERNEHMEN UND PERSONEN

Sämtliche wesentlichen Darlehensbeträge mit den nahestehenden Unternehmen Helvetic Financial Services AG, Schweiz, Helvetic Private Investments AG, Schweiz, muc 14. Vermögensverwaltungs GmbH & Co. KG, SN Beteiligungen Holding AG, Schweiz und Ketom AG, Schweiz, wie auf den Seiten 132 und 133 des Geschäftsberichts 2019 dargestellt, sind im 1. Halbjahr bis auf das Darlehen der Immobilienbeteiligungsgesellschaft am Kennedydamm in Düsseldorf mbH, Düsseldorf, vom 15. Dezember 2017, zurückgeführt worden.

Am 12. Mai 2020 veräußerte das nahestehende Unternehmen Helvetic Private Investments AG 2.262.200 Aktien an Norbert Ketterer.

6.17 WESENTLICHE EREIGNISSE NACH DEM STICHTAG

Die Gateway Real Estate AG konnte am 03. Juli 2020 eine weitere Anleihetranche in Höhe von 26,2 Mio. € begeben. Damit beträgt das ausstehende Anleihevolumen insgesamt 100,0 Mio. €.

Frankfurt am Main, den 15. September 2020



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

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 15. September 2020



Manfred Hillenbrand



Tobias Meibom

ANGABEN ZUR PRÜFERISCHEN DURCHSICHT

Der Konzernzwischenabschluss und der Konzernzwischenlagebericht sind weder einer prüferischen Durchsicht unterzogen noch entsprechend §317 des Handelsgesetzbuchs geprüft worden.

FINANZKALENDER

| | |
|----------------|---------------------|
| 16.–18.11.2020 | Eigenkapitalforum |
| 30.11.2020 | Veröffentlichung Q3 |

IMPRESSUM

Herausgeber

Gateway Real Estate AG
The Squire N° 15
Am Flughafen
60549 Frankfurt am Main

Tel. +49 69 788 088 00-0
Fax +49 69 788 088 00-99

info@gateway-re.de
www.gateway-re.de

Projektmanagement

GFD – Gesellschaft für Finanzkommunikation mbH,
Frankfurt am Main

Gestaltung

Ligaturas – Reportdesign, Hamburg