

THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG





THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

GESCHÄFTSBERICHT

Für das Geschäftsjahr vom
1. Januar bis 31. Dezember

2021

Dieser Geschäftsbericht wurde am 13. April 2022 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

Beide Fassungen des Geschäftsberichts sind im Internet auf unserer Homepage verfügbar:

www.thegroundsag.com/geschäftsberichte.html

www.thegroundsag.com/annual-reports.html

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Geschäftsbericht meist die männliche Form von personenbezogenen Substantiven. Diese bezieht sich immer zugleich auf weibliche und männliche Personen und schließt anderweitige Geschlechteridentitäten ausdrücklich mit ein.



INHALT

- 06** — Kennzahlen
- 08** — Vorwort des Vorstands
- 12** — Bericht des Aufsichtsrats
- 16** — Portfolio und Objekte
- 22** — The Grounds am Kapitalmarkt
- 30** — Konzernlagebericht
- 71** — Konzernabschluss
- 80** — Konzernanhang
- 140** — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 146** — Finanzkalender
- 147** — Impressum

KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		31.12.2021	31.12.2020
Umsatzerlöse	TEUR	31.588	31.263
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	29.266	29.311
... davon Mieterlöse	TEUR	1.593	1.176
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	9.170	6.104
Konzernergebnis	TEUR	5.073	4.008
Ergebnis je Aktie	EUR	0,29	0,22
Bilanzsumme	TEUR	102.902	87.428
Eigenkapital	TEUR	28.483	20.354
Eigenkapitalquote	%	27,7	23,3
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen	TEUR	57.250	49.298
Loan to Value (LTV)	%	65	65
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	6.999	-24.027
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-14.723	-12.612
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	9.487	35.813
Mitarbeiter		13	9

Portfoliokennzahlen		31.12.2021	31.12.2020
Bestand (Anlagevermögen)			
Wohn-/Nutzfläche	m ²	26.263	16.914
Einheiten		410	262
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	1.486	948
Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)			
Wohn-/Nutzfläche	m ²	7.027	4.704
Einheiten		69	72
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	458	374
Grundstücksentwicklung			
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m ²	30.168	70.554
Geplante Wohn-/Nutzfläche in Joint Venture-Projekten	m ²	79.244	7.588

The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)		2021	2020
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	40.597	49.885
Grundkapital (jeweils zum 31.12.)	TEUR	17.805	17.805
Schlusskurs	EUR	2,28	2,80
Tiefstkurs	EUR	1,95	1,03
Höchstkurs	EUR	3,16	3,04
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



VORWORT DES VORSTANDS

**Sehr geehrte Aktionärinnen,
sehr geehrte Aktionäre,**

erneut blicken wir auf ein erfolgreiches Geschäftsjahr zurück. Auch im Jahr 2021 haben wir das operative Geschäft deutlich ausgebaut. Unsere Jahresprognose für das Geschäftsjahr 2021 haben wir mit einem Konzernumsatz von 31,6 Mio. EUR und einem EBIT von 9,2 Mio. EUR deutlich um jeweils mehr als ein Drittel übertroffen. Das EBIT konnte im Vergleich zum Vorjahr (6,1 Mio. EUR) sogar um 50 % gesteigert werden. Zudem erhöhte sich das Konzernergebnis um 26,6 % auf 5,1 Mio. EUR (Vj.: 4,0 Mio. EUR).

Dank unseres Debüts auf dem Kapitalmarkt durch die Emission einer Wandelanleihe und anschließender Aufstockung mit einem Gesamtvolumen von 16,8 Mio. EUR konnten wir unseren Wachstumskurs noch einmal beschleunigen und überschritten zum ersten Mal die Bilanzsumme von 100 Mio. EUR. Im Vergleich zu 2019 hat sich diese überdies mehr als verdreifacht.

Wir haben unsere Strategie, uns auf wohnwirtschaftliche Bestands- und Entwicklungsobjekte zu konzentrieren, konsequent weitergeführt. Im Geschäftsjahr 2021 wurden Ankäufe von insgesamt 176 Wohneinheiten



ARNDT KRIENEN

Vorstand

Arndt Krienen (Rechtsanwalt) ist seit März 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG.

Vor seiner aktuellen Tätigkeit war er CEO der Westgrund AG, Berlin, sowie der im SDAX börsennotierten Adler Real Estate AG. Er war maßgeblich verantwortlich für den Aufbau von über 50.000 Bestandswohnungen sowie mehr als 500 Mitarbeitern im Konzern und verfügt über umfangreiches Wissen in der Immobilienbranche.

Arndt Krienen ist Aufsichtsratsvorsitzender der DIOK Real Estate AG (Köln) und der Grillador AG (Remscheid).



JACOPO MINGAZZINI

Vorstand

Jacopo Mingazzini (Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom) ist seit August 2020 Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG.

Bis März 2020 war er Geschäftsführer der Accentro GmbH, die er 1999 gegründet hatte – seit 2011 zusätzlich CEO der Accentro Real Estate AG.

Jacopo Mingazzini ist Dozent an der IREBS und unter anderem Vorstand der „Liberalen Immobilienrunde“ und des „Vereins zur Förderung von Wohneigentum in Berlin“.

im Berliner Umland mit einem Investitionsvolumen von mehr als 25 Mio. EUR umgesetzt. Diese trugen maßgeblich zur Verdopplung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien bei. Alle erworbenen Liegenschaften zeichnen sich durch gute Verkehrsverbindungen nach Berlin sowie eine gut ausgebaute lokale Infrastruktur aus. Zudem weisen sie aufgrund relativ niedriger Durchschnittsmieten und der anhaltenden starken Nachfrage nach Wohnraum im Berliner Umland noch enormes Aufwertungspotenzial im Rahmen der Neuvermietung auf. Die im Anlagevermögen zur langfristigen Bewirtschaftung gehaltenen Wohnimmobilien haben sich zum Ende des Berichtsjahrs auf 410 Einheiten erhöht.

Der Abverkauf der Wohneinheiten in der Bestandsentwicklung wie auch in den Grundstücksentwicklungen verläuft nach Plan. So liegt der Verkaufsstand bei den Projekten in Berlin-Pankow und Meppen bereits deutlich über 50 % und auch das Projekt in Dallgow-Döberitz weist nach dem Vertriebsstart im September 2021 schon einen Verkaufsstand von 21 % auf. Auch bei unseren Grundstücksentwicklungen LennéQuartier und Property Garden sind alle bis auf eine Wohneinheit bereits beurkundet. Zudem schreiten unsere Bauaktivitäten weiter voran. So wurde beim Projekt LennéQuartier Anfang dieses Jahres der Rohbau fertiggestellt.

Die ehrgeizigen Ziele, die wir uns für 2021 gesteckt hatten, haben wir übertroffen und blicken trotz der weiter anhaltenden Corona-Pandemie und dem Krieg in der Ukraine positiv in unsere geschäftliche Zukunft. Diese Entwicklung sehen auch zwei renommierte Analysehäuser, die im Geschäftsjahr 2021 die Coverage der Aktie der The Grounds Real Estate Development AG aufgenommen haben. Sowohl die Quirin Privatbank mit einem Kursziel von 3,50 EUR als auch das Analystenhaus SMC (Kursziel: 3,90 EUR) sehen erhebliches Upside-Potential in unserer Aktie und werden durch ihre laufende Begleitung zur Steigerung unseres Bekanntheitsgrads am Kapitalmarkt beitragen. Die erwarteten Zinsanstiege und auch neue anspruchsvolle Vorgaben der Bundesregierung, um das Ziel der Klimaneutralität bis 2045 zu erreichen, stellen die Wohnungswirtschaft jedoch vor neue Herausforderungen, mit denen wir uns aktiv auseinandersetzen, um in der Zukunft weiterhin erfolgreich zu sein.

Für das laufende Geschäftsjahr 2022 gehen wir von einem Umsatz zwischen 35,0 und 38,0 Mio. EUR verbunden mit einem EBIT zwischen 8,0 Mio. EUR und 9,0 Mio. EUR aus. In der Prognose sind die zusätzlichen Ergebnispotenziale aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR nicht enthalten. Kommt es 2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans, der Voraussetzung für die Realisierung des Besserungsscheins ist, würden Umsatz und EBIT noch einmal deutlich steigen.

Wir danken Ihnen für Ihre fortlaufende Unterstützung und Ihr Vertrauen im abgelaufenen Jahr. Danken wollen wir auch unseren Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern, die unter schwierigen Rahmenbedingungen durch ihre ausgezeichnete Arbeit und ihr großes Engagement zum wirtschaftlichen Erfolg der The Grounds in ganz wesentlichem Umfang beitragen.

Berlin, im April 2022

Der Vorstand

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini



BERICHT DES AUFSICHTSRATS

Sehr geehrte Damen und Herren,

der The Grounds-Konzern blickt auf ein sehr erfolgreiches Geschäftsjahr 2021 zurück. Mit einem Konzernumsatz von 31,6 Mio. EUR (Vj.: 31,3 Mio. EUR) und einem Konzern-EBIT von 9,2 Mio. EUR (Vj.: 6,1 Mio. EUR) wurde die ursprüngliche Umsatz- und Ergebnisprognose jeweils deutlich übertroffen. Der bereits 2020 eingeschlagene Wachstumskurs konnte 2021 fortgesetzt werden. Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien haben sich mehr als verdoppelt und belaufen sich nun auf 31,1 Mio. EUR (Vj.: 14,0 Mio. EUR). Auch das Vorratsvermögen konnte trotz des kontinuierlichen Abverkaufs um 18 % ausgebaut werden und beläuft sich nun auf 38,0 Mio. EUR (Vj.: 32,2 Mio. EUR). Maßgeblich für das beschleunigte Wachstum war das Debüt auf dem Kapitalmarkt. Im Februar 2021 konnte erfolgreich eine Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR platziert werden. Diese Wandelanleihe konnte im Oktober 2021 noch einmal um weitere 4,8 Mio. EUR aufgestockt werden.

Der Aufsichtsrat der The Grounds Real Estate Development AG hat die ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben im Geschäftsjahr 2021 umfassend und pflichtgemäß wahrgenommen. Die Geschäftsführung des Vorstands hat der Aufsichtsrat kontinuierlich überwacht und den Vorstand bei der Leitung des Unternehmens regelmäßig beraten. Der Aufsichtsrat konnte sich zu jeder Zeit von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Geschäftsführung überzeugen. Vom Vorstand ließ sich der Aufsichtsrat mündlich und schriftlich regelmäßig, zeitnah und umfassend berichten. Der Vorstand hat den Aufsichtsrat auf und außerhalb der gemeinsamen Sitzungen detailliert über die Geschäftslage und -entwicklung aller The Grounds-Konzerngesellschaften, die Unternehmensplanung, die Finanzlage und Kapitalmaßnahmen, den Stand der einzelnen Projekte nebst der Projektpipeline informiert. Seinen Informationspflichten kam der Vorstand stets und in angemessener Tiefe nach. In alle für das Unternehmen bedeutsamen Entwicklungen und Geschäftsvorgänge war der Aufsichtsrat frühzeitig eingebunden und hat auf Basis der Beschlussvorschläge des Vorstands die nach Gesetz, Satzung und/oder Geschäftsordnung erforderlichen Beschlüsse gefasst (s. nachfolgend unter Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr). Zwischen den Aufsichtsratssitzungen standen vor allem der Aufsichtsratsvorsitzende und der Vorstand in einem engen Austausch.

Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat

Im Berichtsjahr bestand der Vorstand unverändert aus Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini, während sich bei der Zusammensetzung des Aufsichtsrats folgende Veränderungen ergaben:

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Hansjörg Plaggemars hat sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 niedergelegt. Entsprechend fanden am 27. August 2021 Aufsichtsratswahlen statt. Die Aktionäre wählten Herrn Timo Tschammler, Diplom-Betriebswirt der Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der MOUNT Real Estate Capital Partners GmbH in Hamburg sowie geschäftsführender Gesellschafter der TwainTowers GmbH in Frankfurt am Main, wohnhaft in Berlin, in den Aufsichtsrat. Zudem wurde Herr Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer (Millennium Unternehmensgruppe), wohnhaft in Frankfurt am Main, aufgrund der bislang lediglich gerichtlichen Bestellung in den Aufsichtsrat durch Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 16. Dezember 2020 ebenfalls von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt. Auf seiner Aufsichtsratssitzung im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt neu konstituiert: Herr Tschammler wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Hofmann zu seinem Stellvertreter gewählt. Darüber hinaus bestand der Aufsichtsrat aus dem Mitglied Eric Mozanowski.

Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr

Im Berichtsjahr fanden vier ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 4. März, 22. Juni, 27. August sowie 4. November 2021 statt. An diesen Sitzungen nahmen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats sowie der Vorstand teil. An der bilanzfeststellenden Sitzung für das Geschäftsjahr 2020 am 22. Juni 2021 waren zudem als Gäste Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft (nachfolgend Buschmann & Bretzel), Berlin, zugegen. Aufgrund der anhaltenden Corona-Pandemie fanden die Sitzungen teilweise als Videokonferenzen statt. Bei Präsenzsitzungen wurden einzelne Aufsichtsratsmitglieder fernmündlich zugeschaltet.

Zudem fasste der Aufsichtsrat mehrere Beschlüsse im Umlaufverfahren, welche neben der Zustimmung zu Objektankäufen und der Tagesordnung zur ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 die Emission der Wandelanleihe 2021/2024 mit Bezugsrecht der Aktionäre betrafen. Bezüglich der Wandelanleihe stimmte am 26. Januar 2021 der Aufsichtsrat der Ausgabe der Wandelanleihe im Volumen von bis zu 12 Mio. EUR sowie am 29. September der Aufstockung um weitere bis zu 4,8 Mio. EUR zu.

Auf seinen ordentlichen Sitzungen befasste sich der Aufsichtsrat neben den zuvor genannten Berichten des Vorstands zur Geschäftslage und seiner Berichterstattung zu den laufenden Projekten vor allem mit möglichen Objekt-/Projektankäufen und -verkäufen, Finanzierungsthemen und der Vorbereitung der ordentlichen Hauptversammlung 2021.

Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021

Buschmann & Bretzel wurde von der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 zum Abschluss- und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2021 gewählt. Den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht hat der Abschlussprüfer geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Alle Aufsichtsratsmitglieder haben die vorgenannten Abschlussunterlagen des Vorstands sowie seinen Vorschlag zur Verwendung des Bilanzgewinns und die Prüfungsberichte des Abschlussprüfers mit ausreichend zeitlichem Vorlauf zur Bilanzaufsichtsratssitzung am 12. April 2022 erhalten.

Am 12. April 2022 erörterten Aufsichtsrat und Vorstand in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers die Abschlüsse und die Prüfungsberichte. Der Abschlussprüfer präsentierte seine Prüfungsergebnisse und ging besonders auf wichtige Prüfungssachverhalte sowie zuvor festgelegte Schwerpunkte ein. Er berichtete zudem, dass er keine wesentlichen Schwächen des internen Kontrollsystems für den Rechnungslegungsprozess festgestellt hat. Sämtliche Fragen des Aufsichtsrats zu den Abschlussunterlagen und dem Prüfungsprozess wurden vom Abschlussprüfer ausführlich beantwortet. Der Aufsichtsrat hat sich dem Ergebnis der Prüfung des Abschlussprüfers angeschlossen und auf der Grundlage seiner eigenen Prüfung festgestellt, dass keine Einwendungen zu erheben sind. Am 12. April 2022 billigte der Aufsichtsrat entsprechend den Jahresabschluss und den Konzernabschluss samt Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG. Damit ist der Jahresabschluss gemäß § 172 AktG festgestellt. Auch dem Gewinnverwendungsvorschlag des Vorstands hat sich der Aufsichtsrat angeschlossen.

Besprochen und beschlossen wurde zudem der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats. Darüber hinaus berieten Vorstand und Aufsichtsrat am 12. April 2022 über die ordentliche Hauptversammlung 2022, die am 21. Juni 2022 in Berlin als virtuelle Hauptversammlung stattfinden soll.

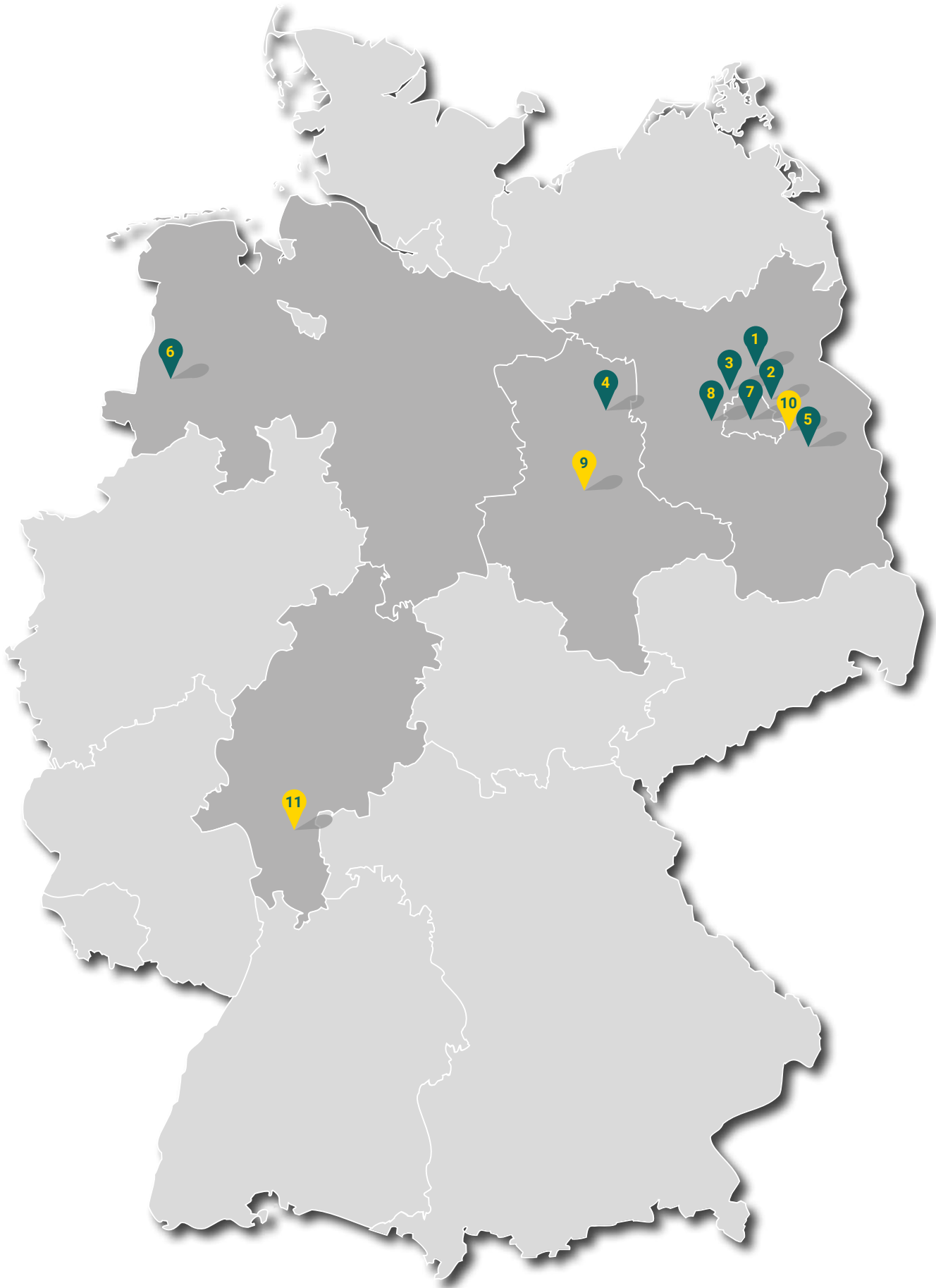
Der Aufsichtsrat dankt allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern des The Grounds-Konzerns und dem Vorstand für ihren hohen persönlichen Einsatz im zweiten Corona-Pandemie-Jahr und ihren Beitrag zum erzielten Unternehmenserfolg.

Berlin, 12. April 2022

Timo Tschammler

Aufsichtsratsvorsitzender
















PORTFOLIO UND OBJEKTE

Spezialist für deutsche Wohnimmobilien

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen. Darüber hinaus hält die The Grounds-Gruppe ein stetig wachsendes Wohnungsportfolio im Anlagevermögen. Die The Grounds Real Estate Development AG ist im gehobenen Freiverkehrsegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf (ISIN: DE000A2GSV5) notiert und hat ihren Sitz in Berlin.

REGIONALER ÜBERBLICK

 1	Schorfheide Anlagevermögen	 7	Berlin-Pankow Bestandsentwicklung
 2	Bernau Anlagevermögen	 8	Dallgow-Döberitz Bestandsentwicklung
 3	Kremmen Anlagevermögen	 9	Magdeburg Grundstücksentwicklung
 4	Stendal/Prignitz Anlagevermögen		<ul style="list-style-type: none">• Property Garden• LennéQuartier• Central Offices• Börde Bogen (Joint Venture)
 5	Rauen Anlagevermögen	 10	Erkner Grundstücksentwicklung
 6	Meppen Bestandsentwicklung	 11	Neu-Isenburg Grundstücksentwicklung (Joint Venture)

PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

Bestandsobjekte

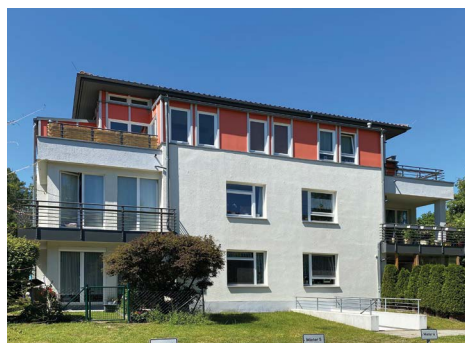
Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



Schorfheide bei Eberswalde



- 38 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.066 m²



Bernau



- 59 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.070 m²



Kremmen



- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.430 m²



Stendal/Prignitz



- Mehrere Standorte
- 262 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Nutzfläche: 17.147 m²



Rauen bei Fürstenwalde



- 27 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.550 m²

Bestandsentwicklung Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



Meppen

- 44 Wohneinheiten*
- Nutzfläche: 3.211 m²*
- Im Vertrieb

6



Berlin-Pankow

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.858 m²
- Im Vertrieb

7



Dallgow-Döberitz

- 28 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 3.939 m²
- Im Vertrieb

8

* Anzahl der Wohneinheiten und Fläche bezieht sich auf die wirtschaftlichen übergegangenen Einheiten nach der Einbringung der Capstone Opportunities AG im Jahr 2020.

Grundstücksentwicklung

Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



Property Garden in Magdeburg

9

- 64 Einheiten
- Nutzfläche: 3.637 m²
- Genehmigt
- Im Vertrieb



LennéQuartier in Magdeburg

9

- 181 Einheiten
- Nutzfläche: 5.100 m²
- Im Bau
- Verkauft



Central Offices in Magdeburg

9

- Büroflächen
- Bruttogeschosfläche: 17.140 m²
- In Planung
- Verkaufsstart: noch offen



Terra Homes in Erkner

10

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 m²
- Genehmigt
- Verkauft

Joint Ventures

Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



Börde Bogen in Magdeburg

9

- 655 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 67.857 m²
- In Planung



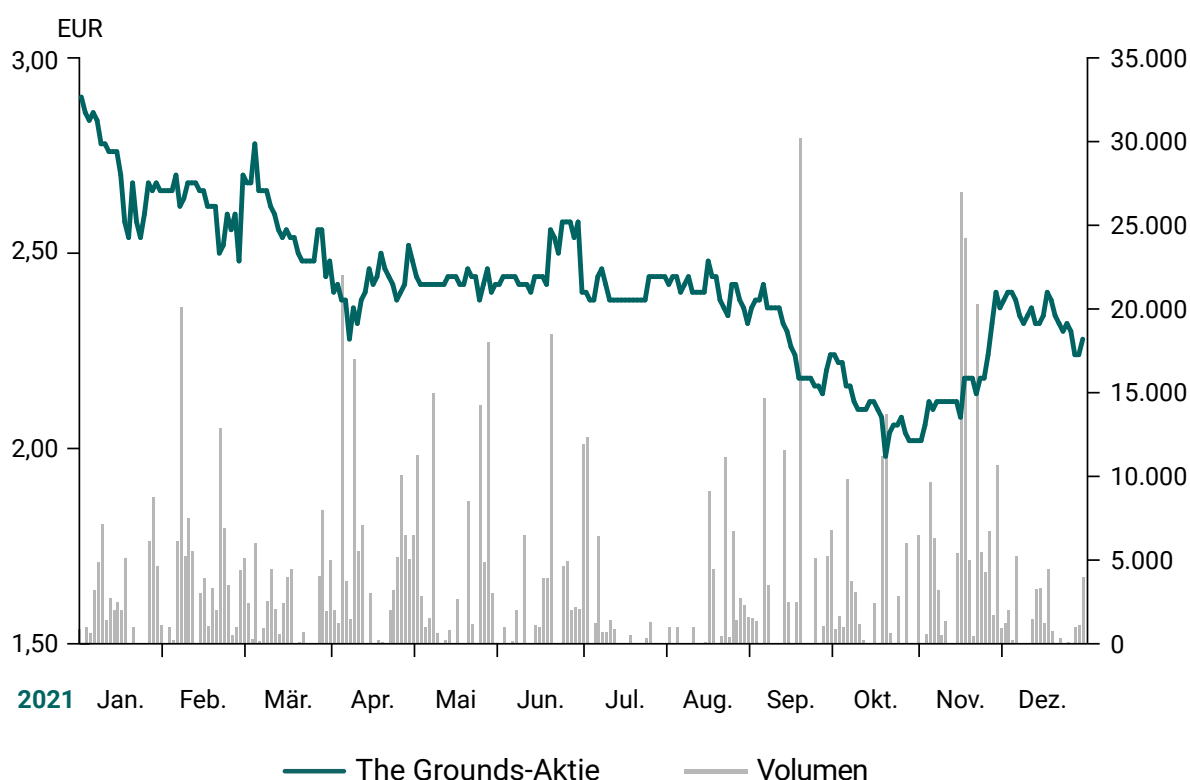
Terminal 3 in Neu-Isenburg

11

- Hotel
- Bruttogeschossfläche: 10.322 m²
- Genehmigt

THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

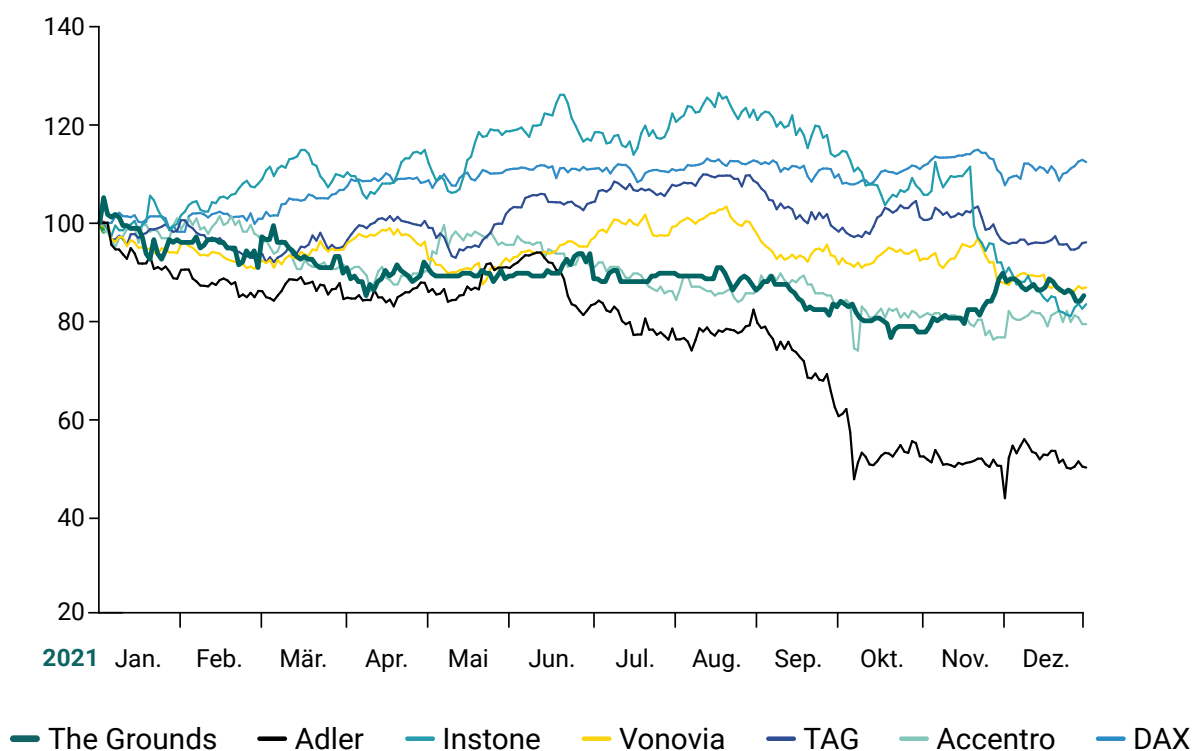
Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1.1. bis 31.12.2021 (Xetra)



DAX klettert im Jahr 2021 auf neue Rekordwerte – erfolgreiches Börsenjahr 2021 trotz Corona-Pandemie, Inflation und Lieferengpässen

Nach dem denkwürdigen und äußerst volatilen Börsenjahr 2020 haben sich die internationalen Aktienmärkte 2021 trotz anhaltender Turbulenzen sehr robust entwickelt. Aus Anlegersicht war 2021 ein sehr erfolgreiches Börsenjahr. Der von 30 auf 40 Werte aufgestockte deutsche Leitindex DAX schloss 2021 mit einem Plus von fast 16 % bei 15.844 Punkten (per 30.12.2020: 13.719 Punkten). Die positive wirtschaftliche Entwicklung, Rekordgewinne großer Konzerne und die Alternativlosigkeit der Null-Zins-Welt wogen schwerer als Corona-Ängste, Inflationssorgen und Lieferengpässe in der Industrieproduktion.

Indexierter Kursverlauf Immobilienaktien in Deutschland vom 1.1. bis 31.12.2021 (Xetra)



Deutsche Immobilien-Aktien bleiben 2021 hinter DAX-Entwicklung zurück

Ihre zuvor langjährige starke Performance konnten die deutschen Immobilien-Aktien (in den Aktienindizes DAX, MDAX und SDAX der Deutschen Börse enthaltene Werte) im Jahr 2021 nicht fortsetzen und verzeichneten einen generellen Kursrückgang. Sämtliche börsennotierten Wohnunternehmen aus dem DAX, MDAX und SDAX lagen zum 31. Dezember 2021 unterhalb der Schlusskurse des Vorjahrs. Neben der anziehenden Inflation und einem erhöhten Zinssteigerungsrisiko haben die zusätzliche Verunsicherung im politischen und regulatorischen Umfeld nach der Bundestagswahl zur schwächeren Entwicklung von Wohnimmobilienaktien an der Börse 2021 beigetragen.

Nach unserer Ansicht bleibt das Marktumfeld für den deutschen Wohnimmobiliensektor weiterhin positiv. Vor allem das Missverhältnis zwischen Angebot und Nachfrage bleibt bestehen und führt zu einem Engpass in Metropolregionen und Umlandgemeinden, was steigende Preise in der Zukunft zur Folge haben wird. Aufgrund dessen sehen wir uns gut aufgestellt, um in der Zukunft wirtschaftlich erfolgreich zu sein.

Wachstum von The Grounds spiegelt sich nicht in der Aktienkursentwicklung wider

Die The Grounds-Aktie startete zunächst schwungvoll ins Jahr 2021 und kletterte gleich zu Jahresbeginn in der Spitze auf einen mehrjährigen Höchstwert von 3,16 EUR. Diese Dynamik und die äußerst starke Performance aus 2020 (Xetra-Jahresplus: 183 %) konnte die The Grounds-Aktie jedoch 2021 nicht fortsetzen. Von den sektorübergreifenden Kursrückgängen und dem Omikron-Börseneinbruch zum Jahresende konnte sich die The Grounds-Aktie zwar wieder etwas erholen, schloss das Jahr 2021 jedoch mit einem Kurs von 2,28 EUR. Dies entsprach einem Rückgang von 18,6 %. Auch das 2021er Handelsvolumen lag mit 0,8 Mio. gehandelten Aktien (Xetra, Vorjahr: 1,9 Mio. Aktien) deutlich unter dem äußerst volatilen Börsenjahr 2020.

Das 2021er Kursniveau spiegelt die im Rahmen der Erwartungen positive Unternehmensentwicklung von The Grounds kaum wider. Die Analysten von SMC Research und Quirin Privatbank Equity Research sehen deutliches Kurspotenzial der Aktie und empfehlen „Buy“ mit einem Kursziel von 3,90 EUR bzw. 3,50 EUR. Mit Blick auf das Kursniveau zum Jahresende 2021 bietet sich damit ein Upside-Potential von bis zu 71,1 %.

Die The Grounds-Aktie im Überblick

Veränderungen an den Basisdaten der The Grounds-Aktie gab es im Berichtsjahr nicht. Das Grundkapital beläuft sich nach wie vor auf 17.805.517,00 EUR, eingeteilt in 17.805.517 nennwertlose Namensaktien.

Zur Jahresmitte 2021 stockte der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Armin H. Hofmann seinen Anteil an The Grounds über die Millennium Verwaltungs GmbH auf 32,3 % auf. Damit ist er größter Einzelaktionär von The Grounds, gefolgt von der ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH mit 12,7 % (dem Aufsichtsratsmitglied Eric Mozanowski zuzurechnen) und der Tarentum GmbH (Single Family Office) mit 12,5 %. Der Freefloat hält rund 27 % der Aktien.

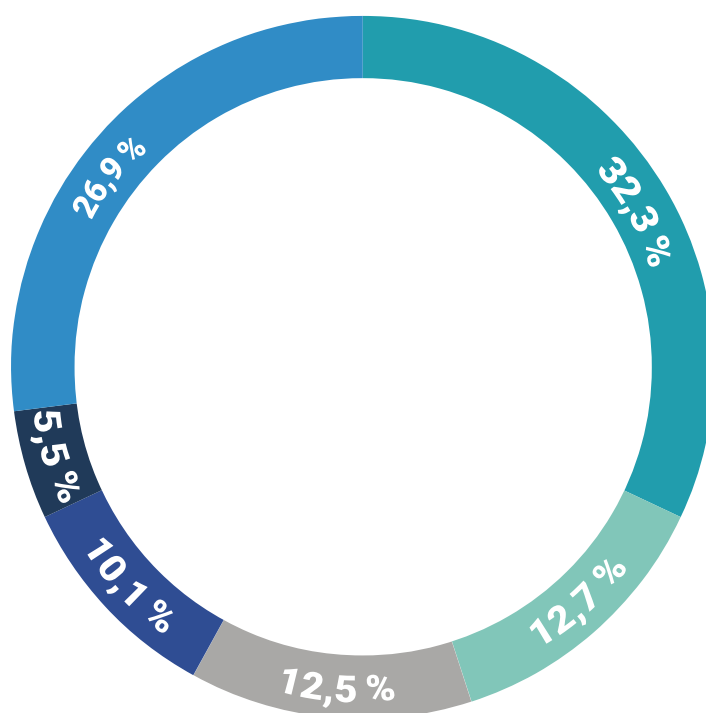
Die Marktkapitalisierung der The Grounds belief sich zum 31. Dezember 2021 auf 40,6 Mio. EUR.

Die The Grounds-Aktie

ISIN / WKN	DE000A2GSVV5 / A2GSVV	
Börsensegment	Primärmarkt, Börse Düsseldorf	
Handelsplätze	Xetra Tradegate Freiverkehre in Berlin, Frankfurt, München, Stuttgart	
Art der Aktien	Nennwertlose Namensaktie	
Anzahl der Aktien zum 31.12.	17.805.517	
Analystenempfehlungen	SMC Research Kursziel: 3,90 EUR „Buy“	Quirin Privatbank E.R. Kursziel: 3,50 EUR „Buy“
	2021	2020
Aktienkurs zum Ende des Geschäftsjahrs*	2,28 EUR	2,80 EUR
Prozentuale Veränderung im Jahr	-18,6 %	+182,8 %
Marktkapitalisierung zum 31.12.	40.596.579 EUR	49.855.448 EUR
Jahreshoch*	3,16 EUR	3,04 EUR
Jahrestief*	1,95 EUR	1,03 EUR

* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

Aktionärsstruktur (per Dezember 2021)

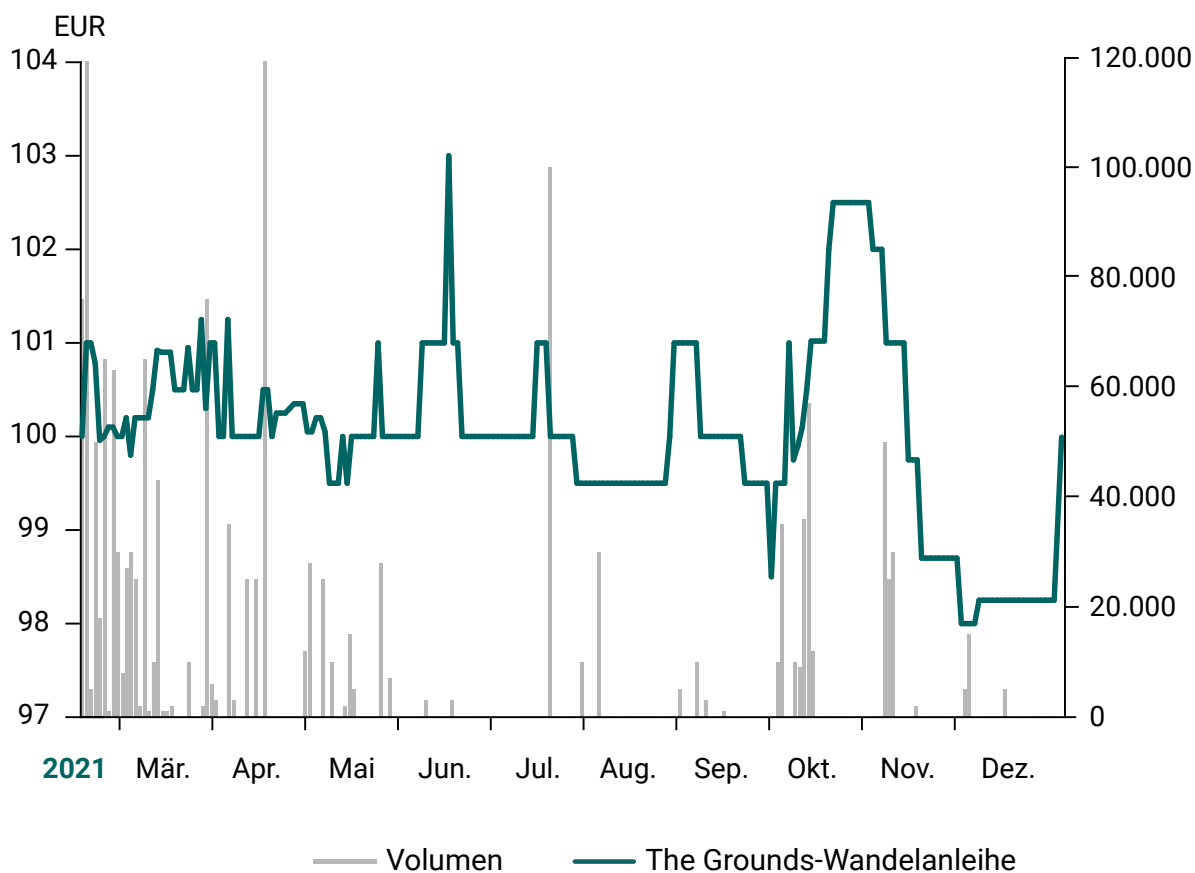


- Millennium Verwaltungs GmbH
- ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH
- Tarentum GmbH (Single Family Office)
- RESI Beteiligungs GmbH
- Management
- Freefloat (ca.)

gesamt: 17.805.517 Aktien

The Grounds-Wandelanleihe: 6,00 % (2021/2024; ISIN DE000A3H3FH2)

Entwicklung der The Grounds-Wandelanleihe vom 18.2.2021 bis 31.12.2021 (Frankfurt)



Erfolgreiche Positionierung am Kapitalmarkt durch Begebung einer Wandelanleihe im Februar 2021 und einer Aufstockung im Oktober 2021

Mitte Februar 2021 hat The Grounds erfolgreich ihre erste Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR bei deutlicher Überzeichnung platziert. Die Nachfrage überstieg die Emission so deutlich, dass Großaktionäre der Gesellschaft von einem erheblichen Teil ihrer ursprünglichen Zeichnungsankündigungen von rund 5 Mio. EUR zurückgetreten sind, um die Investorenbasis der Gesellschaft zu erweitern. Für The Grounds stellt dies ein erfolgreiches Emissionsdebüt und einen ersten wichtigen Meilenstein zur weiteren Etablierung auf dem Kapitalmarkt dar.

Im Oktober 2021 hat The Grounds die zu Jahresbeginn emittierte Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR erfolgreich um weitere 4,8 Mio. EUR aufgestockt. Wie auch beim Emissionsdebüt im Februar war die Aufstockung erneut deutlich überzeichnet. Die Mittel verwendet The Grounds für den weiteren Aufbau der drei Kerngeschäftsaktivitäten durch die Ausweitung der Bestandshaltung, den weiteren Aufbau des Wohnimmobilienportfolios für die Privatisierung sowie Investitionen in die Projektentwicklungen.

Die Wandelanleihe im Gesamtvolumen von 16,8 Mio. EUR hat eine Laufzeit bis zum 18. Februar 2024 und wird mit einem Kupon von 6,00 % p. a. verzinst. Der Wandlungspreis beträgt 3,20 EUR je Aktie. Am 18. Februar 2021 wurde die Wandelanleihe zum Handel in das Quotation Board der Börse Frankfurt einbezogen.

Über weite Teile des Berichtsjahrs notierte die Wandelanleihe leicht oberhalb ihres Ausgabekurses (Börse Frankfurt). Gegen Jahresende 2021 litt sie – ebenso wie die The Grounds-Aktie – unter dem schwächelnden Gesamtumfeld, konnte sich von den Kursverlusten jedoch wieder erholen und schloss das Jahr 2021 beim Ausgabewert. Mit Blick auf das Handelsvolumen (Börse Frankfurt) waren die ersten beiden Monate nach der Ausgabe der Wandelanleihe die umsatzstärksten, bis Ende April wurde die Anleihe im Volumen von etwas mehr als 1 Mio. EUR gehandelt. Im Gesamtjahr 2021 belief sich das gehandelte Volumen auf rund 1,7 Mio. EUR.

Die The Grounds-Wandelanleihe im Überblick

ISIN / WKN	DE000A3H3FH2 / A3H3FH
Börsensegment	Quotation Board, Börse Frankfurt
Laufzeit	18.02.2021 bis 18.02.2024
Volumen / Stückelung	16,8 Mio. EUR / 16.800 à 1.000 EUR Nennwert
Zinskupon	6,00 % p. a.
Wandlungspreis	3,20 EUR
Wandlung per	sofort



KONZERNLAGEBERICHT 2021

31 1. Grundlagen des Konzerns

35 2. Wirtschaftsbericht

39 3. Geschäftsverlauf

47 4. Chancen- und Risikobericht

64 5. Prognosebericht

68 6. Vergütungsbericht

1 Grundlagen des Konzerns

1.1 Überblick

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds“) ist im gehobenen Freiverkehrsegment „Primärmarkt“ der Börse Düsseldorf sowie im Freiverkehr der Börse Frankfurt mit Handel der Aktien auf Xetra und darüber hinaus der Tradegate Exchange notiert.

Die The Grounds-Gruppe realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren. Die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche: den Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, die Entwicklung und den mieternahen Vertrieb von existierenden Wohnungen sowie die Entwicklung und Umsetzung von Neubauvorhaben im Wohnungsbereich mit dem Ziel der Veräußerung an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer.

1.2 Konzernstruktur und Steuerungssystem

Die The Grounds Real Estate Development AG ist das Mutterunternehmen. Hierbei fungiert die The Grounds als Managementholding. Bei ihr sind zentrale Bereiche wie Recht, Rechnungswesen, Steuern, Controlling, Personal, Vertrieb, Finanzierung, Risikomanagement, Transaktionsmanagement, kaufmännisches und technisches Asset Management angesiedelt.

Der Konzern untergliedert sich strukturell in weitere Teilkonzerne sowie Objektgesellschaften, die jeweils Eigentümer von Immobilienbeständen sind und die im Konzernabschluss der The Grounds konsolidiert werden. Für eine Gesamtübersicht der einzelnen Konzern- und Beteiligungsunternehmen der The Grounds wird auf den Konzernanhang verwiesen.

The Grounds hält mehrere strategische Beteiligungen an Projektentwicklungsgesellschaften, die nicht als Tochterunternehmen in den Konzernabschluss einbezogen werden. Das anteilige Ergebnis wird, soweit die Beteiligungshöhe über 20 % beträgt, in das At-Equity-Ergebnis in der Gewinn- und Verlustrechnung einbezogen. Für alle anderen Beteiligungen erfolgt der Ausweis der Ergebnisbeiträge als Beteiligungsertrag.

Im Konzern der The Grounds erfolgt mit Blick auf die Unternehmensgröße bei der Berichterstattung keine Unterteilung in Segmente.

Als finanzieller Leistungsindikator für die Unternehmenssteuerung dient das Konzernergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT). Dabei fließen je nach der Wertschöpfungskette wesentliche Steuerungsgrößen wie das Verkaufsergebnis von Objekten oder das Bewirtschaftungsergebnis in das Steuerungssystem ein. Zusätzlich werden für die individuelle Steuerung einer jeden Immobilie je nach strategischer Ausrichtung weitere Faktoren in das Steuerungssystem einbezogen. Demnach spielen für die Bestandsportfolios Faktoren wie die Entwicklung der Mieten oder die Entwicklung des Leerstands eine Rolle. Im Bereich des Einzelverkaufs sind Reservierungen und Besichtigungen Frühindikatoren für die Entwicklung des Unternehmens. Für die Zwecke des Lageberichts wird auf den Umsatz und das EBIT abgestellt.

1.3 Geschäftsmodell

The Grounds realisiert wohnwirtschaftliche Projekte in deutschen Metropolregionen sowie in Städten mit positiver Einwohnerentwicklung und guter wirtschaftlicher Perspektive. Das Kerngeschäft besteht aus der Wertgenerierung von nachhaltigen Cashflows aus der Bewirtschaftung von Bestandsimmobilien sowie der Erzielung von attraktiven Verkaufsergebnissen aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohnimmobilien in Deutschland.

Der Bereich der Grundstücksentwicklungen umfasst die Entwicklung – bis hin zum schlüsselfertigen Bau – von Wohnimmobilien mit dem Ziel, diese sowohl im Einzelvertrieb als auch an institutionelle Endinvestoren im Ganzen zu veräußern.

Damit profitiert The Grounds einerseits von hohen Renditen aus der Grundstücksentwicklung sowie andererseits von der stabilen Ertragssituation aus der Bewirtschaftung der eigenen Bestände. Mittelfristig strebt The Grounds eine stärkere Positionierung am Kapitalmarkt an.

Zum Bilanzstichtag setzte sich das Portfolio der The Grounds aus den folgenden Projekten zusammen:

Grundstücksentwicklung

Ort	Projekt	Nutzfläche bzw. Bruttogeschossfläche	Art	Stand
		m ²		
Magdeburg	Wohnen	5.100	Development / Einzelverkauf	Im Bau, verkauft**
Magdeburg	Gewerbe	17.140*	Development / Forward Sale	In Planung
Magdeburg	Wohnen	3.649	Development/ Einzelverkauf	Genehmigt, verkauft***
Erkner	Wohnen	4.279	Development/ Einzelverkauf	Genehmigt, verkauft****

* Bruttogeschossfläche

** 100 % der Wohnungen bis zum Q1-2021 bereits veräußert.

*** 98,4 % der Wohnungen bis zum Q1-2022 bereits veräußert.

**** verkauft an institutionellen Investor in Q1-2022.

Darüber hinaus ist ein Kaufvertrag für eine Grundstücksentwicklung in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m² und zwei vorhandenen Bestandsgebäuden mit einer Nutzfläche von 1.450 m² abgeschlossen worden, deren vollständige Kaufpreiszahlung nach Realisierung des Bebauungsplans erfolgt. Zudem wurden gegenseitige Rücktrittsrechte vereinbart.

Außerdem ist The Grounds an drei Grundstücksentwicklungen mit einer geplanten Bruttogeschossfläche in Höhe von 79.244 m² als Joint-Venture-Partner beteiligt.

Anlagevermögen

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche	Mieteinnahmen p. a. (31.12.2021)
			m ²	TEUR
Stendal und Umgebung	Wohnen	262	17.147	807
Kremmen	Wohnen	24	1.430	97
Bernau	Wohnen	59	4.070	331
Schorfheide	Wohnen	38	2.066	155
Rauen	Wohnen	27	1.550	96
Summe		410	26.263	1.486

Bestandsentwicklung

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche	Miet- einnahmen p. a. (31.12.2021)	Verkaufs- stand*	Art
			m ²	TEUR		
Meppen	Wohnen	44	3.109	110	55 %	Einzel- verkauf
Berlin	Wohnen	24	1.858	103	71 %	Einzel- verkauf
Dallgow- Döberitz	Wohnen	28	3.939	248	21 %	Einzel- verkauf
Summe		96	8.906	458		

* Beurkundungsstand Q1-2022

1.4 Organe und Mitarbeiter

The Grounds wurde im Berichtsjahr unverändert von ihren beiden Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini geleitet.

Das Aufsichtsratsmitglied Herr Hansjörg Plaggemars hat sein Mandat mit Wirkung zum Ablauf der ordentlichen Hauptversammlung am 27. August 2021 niedergelegt. Entsprechend fanden am 27. August 2021 Aufsichtsratswahlen statt. Die Aktionäre wählten Herrn Timo Tschammler, Diplom-Betriebswirt der Immobilienwirtschaft und Geschäftsführer der MOUNT Real Estate Capital Partners GmbH in Hamburg sowie geschäftsführender Gesellschafter der Twain Towers GmbH in Frankfurt am Main, wohnhaft in Berlin, in den Aufsichtsrat. Zudem wurde Herr Armin H. Hofmann, Jurist und Unternehmer (Millennium Unternehmensgruppe), wohnhaft in Frankfurt am Main, aufgrund der bislang lediglich gerichtlichen Bestellung in den Aufsichtsrat durch Beschluss des Amtsgerichts Charlottenburg vom 16. Dezember 2020 ebenfalls von den Aktionären in den Aufsichtsrat gewählt. Im Anschluss an die ordentliche Hauptversammlung hat sich der Aufsichtsrat wie folgt neu konstituiert: Herr Tschammler wurde zum Aufsichtsratsvorsitzenden und Herr Hofmann zu seinem Stellvertreter gewählt.

Der Personalbestand der The Grounds-Gruppe wurde weiter ausgebaut. Im The Grounds-Konzern waren im Geschäftsjahr 2021 durchschnittlich insgesamt 13 Mitarbeiter (Vj.: 9) beschäftigt.

2 Wirtschaftsbericht

2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung¹

Im Jahr 2021 ist das deutsche Bruttoinlandsprodukt nach dem starken coronabedingten Einbruch des Vorjahrs um 2,7 % (Vj.: -4,9 %) gewachsen. Zwar war auch 2021 in Teilen noch stark beeinträchtigt vom Corona-Infektionsgeschehen und von behördlichen Eindämmungsmaßnahmen, doch mit dem Vorliegen der Corona-Vakzine und der Impfung der breiten Bevölkerung erholte sich die deutsche Konjunktur. Dabei stieg die Wirtschaftsleistung in fast allen Wirtschaftsbereichen, wenngleich das Vorkrisenniveau teils weiter deutlich verfehlt wurde.

Einen weiteren Effekt der Corona-Pandemie stellen gestörte globale Lieferketten dar. Steigende Transportkosten sowie Engpässe bei Rohstoffen, Materialien sowie Kapazitäten für den Transport und die Abfertigung von Gütern belasten die Industrieproduktion. Dies spiegelte sich 2021 in einem hohen Auftragsbestand wider, der nicht im üblichen Tempo abgearbeitet werden konnte. Zugleich hatten die Liefer- und Transportengpässe starke Preissteigerungen bei der Erzeugung und bei den Importen von Vorleistungsgütern zur Folge. Die Verbraucherpreise verteuerten sich im Jahr 2021 entsprechend sichtlich um 3,1 % und so stark wie zuletzt 1993.

Von den Eindämmungsmaßnahmen waren die Konsumausgaben der privaten Haushalte besonders stark betroffen, die sich auf dem niedrigen 2020er Niveau stabilisierten. Während die Investitionen in Maschinen und Geräte sowie Fahrzeuge preisbereinigt um 3,2 % wuchsen und zumindest ein Teil der Investitionen aus dem Vorjahr nachgeholt wurde, weiteten sich die Bauinvestitionen nur um 0,5 % aus. Ursächlich waren die durch einen Mangel an Arbeitskräften voll ausgelasteten Kapazitäten sowie der aus den Lieferengpässen resultierende Materialmangel. Eine deutliche Erholung wiesen der Ex- (+9,4 %) und Import (+8,6 %) auf.

Erbracht wurde die Wirtschaftsleistung analog zum Vorjahr von rund 44,9 Millionen Erwerbstätigen. Viele von ihnen wechselten jedoch die Wirtschaftsbereiche oder Beschäftigungsverhältnisse. Der Unterschied zum Vorkrisenniveau 2019 betrug 0,9 % bzw. 363.000 Personen.

¹ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressekonferenzen/2022/BIP2021/statement-bip.pdf?__blob=publicationFile

2.2 Branchensituation

Deutsche Baubranche

Das deutsche Bauhauptgewerbe erwirtschaftete im Jahr 2021 – wie von den Bauspitzenverbänden aufgrund von Nachwirkungen der Corona-Pandemie erwartet – mit nominal 143,5 Mrd. EUR einen Umsatz auf dem Vorjahresniveau (nominale Umsatzsteigerung um 0,5 %). Zwar zog die Nachfrage nach Bauleistungen 2021 wieder an und zum Ende des dritten Quartals lagen die Auftragsbestände bei fast 13 Mrd. EUR (Zuwachs um fast 20 % gegenüber Vorjahr). Die Abarbeitung dieser hohen Auftragsbestände wurde jedoch durch Probleme bei der Materialbeschaffung und die nachfolgend deutlichen Preiserhöhungen beim Einkauf abgebremst.² Im Jahresdurchschnitt 2021 verteuerten sich metallische Güter um 24,5 %, Holz sogar um 52,5 %.³ Entsprechend deutlich legten auch die Neubaupreise zu: Im Jahresdurchschnitt 2021 stiegen die Preise für den Neubau von Wohngebäuden um 9,1 % gegenüber dem Vorjahr.⁴ Diese Zahlen zeigen, dass die deutschen Bauunternehmen zwar einen Teil des Kostenanstiegs an ihre Kunden weitergeben konnten. Unterm Strich verblieb für das deutsche Bauhauptgewerbe aber real ein Umsatzrückgang um 6 % im Jahr 2021.⁵

Der Wohnungsbau war auch 2021 mit einem nominalen Umsatzplus um 2 % auf 55,4 Mrd. EUR der stärkste Wachstumstreiber der Baukonjunktur.⁶ Die Nachfrage nach Wohnraum war ungebrochen hoch: Von Januar bis Ende Dezember 2021 wurden etwas mehr als 381.000 neue Wohnungen genehmigt. Das sind 3,3 % mehr als im Vorjahreszeitraum und die höchste Genehmigungszahl seit über 20 Jahren.⁷ Die Bauspitzenverbände gehen für 2021 von ca. 310.000 fertiggestellten Wohnungen aus.

Auch der Wirtschaftsbau hat das Berichtsjahr mit hohen Auftragsbeständen und einer nominalen Umsatzerhöhung um 1 % auf 50,3 Mrd. EUR beendet. Jedoch ist diese Bauparte nach wie vor deutlich stärker von der Corona-Pandemie betroffen. Insgesamt nahm die Investitionsbereitschaft im Wirtschaftsbau wieder zu, zeigte sich aber im Hinblick auf die Gebäudetypen sehr differenziert. Während vor allem die Nachfrage nach Handelsgebäuden und im Hotel- und Gastronomiebereich schwach ausfiel, zogen die Investitionen in Lagerflächen, Krankenhäuser und Bürogebäude an.

² Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/2021-16-12_Arumentationslinie_PK_final.pdf S. 2

³ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Themen/Wirtschaft/Preise/Erzeugerpreisindex-gewerbliche-Produkte/Publikationen/Downloads-Erzeugerpreise/erzeugerpreise-2170200211124.pdf?__blob=publicationFile S. 4

⁴ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/02/PD22_N006_61.html

⁵ Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/2021-16-12_Arumentationslinie_PK_final.pdf S. 2

⁶ Vgl. ebd. S. 3

⁷ Vgl. <https://de.finance.yahoo.com/nachrichten/fast-381-000-neubauwohnungen-2021-091652647.html>

Im öffentlichen Bau wurde erwartungsgemäß ein Umsatzverlust um nominal 3 % auf 37,8 Mrd. EUR verbucht. Der im Jahr 2020 aufgespannte Rettungsschirm von Bund und Ländern hatte 2020 den Kommunen noch geholfen, die geplanten Investitionsbudgets umzusetzen. Entsprechende Sicherungsinstrumente fehlten 2021.⁸

Wohnimmobilien⁹

Im Jahr 2021 wurde in Deutschland mit einem Volumen von 51,8 Mrd. EUR (Berechnungen von Savills, Transaktionen ab 50 Wohnungen) ein neuer Handelsrekord bei Wohnimmobilien verzeichnet. Der bisherige Spitzenwert aus 2015 (23,3 Mrd. EUR) sowie der Vorjahreswert (20,5 Mrd. EUR) wurden um jeweils mehr als das Doppelte übertroffen. Selbst bereinigt um rund 20 Mrd. EUR aus der Übernahme der Deutsche Wohnen durch Vonovia, läge der Wert deutlich über dem Spitzenwert aus 2015. Erstmals überhaupt war Wohnen die umsatzstärkste Nutzungsart vor Büros. Die in Coronakrisenzeiten sichere und stabile Wertanlage Wohnimmobilie erfreut sich einer sehr hohen Beliebtheit, zunehmend auch bei internationalen Investoren. Diese haben 2021 deutsche Wohnimmobilien im Wert von 10 Mrd. EUR gekauft, womit sich der bisherige Höchstwert fast verdreifacht hat.

Rund 284.000 Wohneinheiten wurden im Jahr 2021 gehandelt, von denen fast 86 % auf Portfoliotransaktionen entfielen. Vor allem aufgrund der Übernahme der Deutschen Wohnen war Berlin mit etwas mehr als der Hälfte aller gehandelten Wohneinheiten der mit Abstand umsatzstärkste Standort (ca. 56 % des 2021er Transaktionsvolumens).

5,6 Mrd. EUR des gesamten Transaktionsvolumens betraf Investments in Projektentwicklungen – ebenfalls ein neuer Rekordwert. Die nachfragestarken Neubauten sind nicht nur von einigen Mietregulierungen ausgenommen, sondern weisen Vorteile im Hinblick auf eine (absehbare) höhere Inflationsrate auf (u.a. geringere Betriebs- und Instandhaltungskosten, oftmals indexierte Mietverträge).

Die starke Nachfrage bei Wohnimmobilien hatte jedoch eine leichte Renditekompression in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) zur Folge. So sank hier die Spitzenrendite zum Jahresende 2021 im Durchschnitt auf 2,2 % (Vj.: 2,3 %).¹⁰

⁸ Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/2021-16-12_Arumentationslinie_PK_final.pdf S. 3-4

⁹ Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/323215/wohninvestmentmarkt-deutschland-2021> und <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2021/market-in-minutes-investmentmarkt-deutschland-jan-2022-final.pdf>

¹⁰ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnimmobilien-investmentmarkt-deutschland_84324_527002.html

Das im Vorjahr durch die Corona-Pandemie geschwächte Segment Mikroapartments und Student-Housing verzeichnete im Jahr 2021 ebenfalls einen neuen Investmentrekord: 1,3 Mrd. EUR (Vj.: 637 Mio. EUR; Berechnungen von CBRE) flossen in dieses Segment, welches attraktivere Renditen als klassisches Wohnen bietet und sowohl als Beimischung zu herkömmlichen Wohnportfolios, aber auch als eigenständiges Portfolio bei Investoren begehrt ist.¹¹

Gewerbeimmobilien¹²

Auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien wurde 2021 mit 58,8 Mrd. EUR (Vj.: 60,8 Mrd. EUR) ein auf sehr hohem Niveau stabilisiertes, leicht unter dem Vorjahr liegendes Transaktionsvolumen registriert. Rückblickend hat die Corona-Pandemie im Vergleich zur Finanzkrise 2008 nur eine kleine Delle am deutschen Immobilieninvestmentmarkt hinterlassen. Die Marktdynamik hat sich 2021 Quartal für Quartal erholt – während im ersten Quartal nur 10 Mrd. EUR umgesetzt wurden, waren es im Schlussquartal 2021 bereits mehr als 18 Mrd. EUR. Die Nachfrage im Core-Segment ist unverändert hoch und auch in den risikoreicheren Segmenten nimmt das Investoreninteresse wieder zu.

Büroimmobilien stellten mit einem Volumen von 26 Mrd. EUR unverändert die mit Abstand umsatzstärkste Nutzungsart dar. Das Segment profitierte sowohl von der Stabilität der Vermietungsmärkte als auch der vollen Entwicklungspipeline. Auf Handels- und Logistikimmobilien entfielen jeweils 9 Mrd. EUR, wobei der Umsatz mit Industrie- bzw. Logistikimmobilien im Vergleich zum Vorjahr um 18 % zulegte und jener mit Handelsimmobilien um 23 % sank.

Die Spitzenrenditen sind bei den meisten Objektarten deutlich gesunken. Stark rückläufig zeigten sie sich bei Supermärkten (Anfangsrendite –1,3 %), Fachmarktzentren (Spitzenrendite –40 Basispunkte auf 3,5 %) und Logistikimmobilien (–40 Basispunkte auf 3,1 %), wohingegen die Spitzenrendite für Shoppingcenter bei 5,0 % stagnierte und für Geschäftshäuser um 20 Basispunkte auf 3,1 % zulegte.

¹¹ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnmobilien-investmentmarkt-deutschland_84324_527002.html

¹² Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/323216/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2021>

3 Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2021 konnte The Grounds mit Konzernumsatzerlösen auf Vorjahresniveau in Höhe von 31,6 Mio. EUR (Vj.: 31,3 Mio. EUR) das Konzern-EBIT auf 9,2 Mio. EUR (Vj.: 6,1 Mio. EUR) noch einmal deutlich steigern. Damit wurden sowohl die Vorjahreswerte als auch die Jahresprognose deutlich übertroffen.

Maßgeblich dazu beigetragen hat der Verkauf eines Mehrheitsanteils von 51 % am Projekt Börde Bogen in Magdeburg an den Joint-Venture-Partner Stonehedge SHG 1. Beteiligungs GmbH. Entsprechende Umsatz- und Ergebnisbeiträge lieferten aber auch die Wertentwicklung des Portfolios im Anlagevermögen, die Umsatzrealisierung nach Baufortschritt in den Grundstücksentwicklungen sowie Verkaufsumsätze aus der Bestandsentwicklung.

Außerdem hat The Grounds im Jahr 2021 erfolgreich sein Debüt auf dem Kapitalmarkt durch die Begebung einer Wandelanleihe im Gesamtvolumen von 16,8 Mio. EUR gegeben. Der Erstemission im Februar 2021 im Volumen von 12 Mio. EUR folgte im Oktober 2021 eine Aufstockung um weitere 4,8 Mio. EUR bei ebenfalls deutlicher Überzeichnung. Die Wandelanleihe ist im Quotation Board der Börse Frankfurt notiert, hat eine Laufzeit bis Mitte Februar 2024 und ist mit einem Zinskupon von 6,0 % p. a. ausgestattet. Gewandelt werden kann zu einem Preis von 3,20 EUR je Aktie.

Die hieraus erzielten Mittel wurden für den weiteren Aufbau des Immobilienportfolios im Anlage- sowie Vorratsvermögen verwendet. So konnte das Bestandsportfolio um 121,8 % auf 31,1 Mio. EUR und die Immobilien im Vorratsvermögen um 17,9 % auf 38,0 Mio. EUR erhöht werden. Insgesamt wurden im Geschäftsjahr 2021 148 Einheiten für den Bestand und 28 Einheiten für die Bestandsentwicklung mit Veräußerungsabsicht im Rahmen eines Einzelverkaufs erworben. Das Investitionsvolumen beläuft sich insgesamt auf 25 Mio. EUR. Sämtliche Ankäufe erfolgten im Berliner Umland, welches aufgrund der wachsenden Nachfrage durch eine positive wirtschaftliche Entwicklung sowie durch die anhaltende Wohnungsknappheit in Berlin derzeit einen Boom erlebt. Alle erworbenen Liegenschaften zeichnen sich durch gute Verkehrsverbindungen nach Berlin sowie eine gut ausgebaute lokale Infrastruktur aus und weisen aufgrund relativ niedriger Durchschnittsmieten noch enormes Aufwertungspotenzial im Rahmen der Neuvermietung auf.

Im Bereich der Bestandsentwicklungen schritt der Abverkauf weiter voran. Bis zum Ende des ersten Quartals 2022 konnten 55 % aller erworbenen Einheiten aus Meppen, 71 % aller Einheiten aus dem Projekt Berlin-Pankow und 21 % der Reihenhäuser in Dallgow-Döberitz veräußert werden. Im Geschäftsjahr 2021 hat ein Nutzen-Lastenwechsel für 23 Einheiten von den ursprünglich noch im Besitz befindlichen 64 Einheiten zum 31. Dezember 2021 stattgefunden. Bis zum Jahresende 2022 ist die Veräußerung sämtlicher Einheiten aus den Projekten in Meppen und Berlin-Pankow geplant.

Bei den Projektentwicklungen schreiten sowohl die Planungen als auch der Baufortschritt planmäßig voran. Für das bereits vollständig verkaufte Bauprojekt LennéQuartier in Magdeburg wurde im ersten Quartal 2022 der Rohbau fertiggestellt. Für das zweite fast vollständig verkaufte Projekt in Magdeburg hat im Jahr 2022 bereits der Abriss begonnen. Zudem konnte für unser Entwicklungsprojekt in Erkner ein institutioneller Investor gefunden werden. Hier soll die Erschließung des Grundstücks im April beginnen. Für die Gewerbeprojektentwicklung (Büro) in Magdeburg soll im April 2022 die Baugenehmigung erteilt werden.

3.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2021 wie folgt entwickelt:

	2021	2020
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	31,6	31,3
EBIT	9,2	6,1
Konzernergebnis	5,1	4,0

Der Konzernumsatz lag mit 31,6 Mio. EUR (Vj.: 31,3 Mio. EUR) auf ähnlichem Niveau wie im Vorjahr, jedoch deutlich über dem ursprünglichen Prognosewert in Höhe von 23 Mio. EUR für das Berichtsjahr 2021. Der Großteil der Konzernumsatzerlöse wurde in Höhe von 29,3 Mio. EUR mit dem Verkauf von Immobilienprojekten sowie aus einer zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung aus einer Projektentwicklung in Magdeburg erwirtschaftet. Zudem sind die Mieterlöse in Höhe von 1,6 Mio. EUR um 35 % gestiegen (Vj.: 1,2 Mio. EUR).

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Mieterlöse aus Bestandsimmobilien	1.011	1.095
Mieterlöse aus Vorratsimmobilien	582	81
Gesamtmietelerlöse	1.593	1.176

Im Geschäftsjahr resultierte ein Teil des positiven Ergebnisses auch aus der Fair-Value-Anpassung in Höhe von 2,2 Mio. EUR (Vj.: 2,8 Mio. EUR) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Details hierzu finden sich unter Abschnitt 8.6 im Konzernanhang.

Das Ergebnis aus at-Equity einbezogenen Unternehmen in Höhe von 0,1 Mio. EUR liegt auf Vorjahresniveau (Vj.: 0,1 Mio. EUR) und resultiert im Wesentlichen aus dem anteiligen Ergebnis eines Joint-Venture-Projekts bei Frankfurt. Die sonstigen betrieblichen Erträge in Höhe von 0,8 Mio. EUR (Vj.: 0,1 Mio. EUR) sind gegenüber dem Vorjahr gestiegen und resultieren maßgeblich aus der Erstkonsolidierung des Projekts LennéQuartier in Magdeburg.

Den Umsätzen in Höhe von 31,6 Mio. EUR stand im Geschäftsjahr 2021 ein geringerer Materialaufwand in Höhe von 21,5 Mio. EUR (Vj.: 24,9 Mio. EUR) im Vergleich zum Vorjahr gegenüber und hat damit zur positiven Entwicklung des EBIT beigetragen. Der Materialaufwand enthält im Wesentlichen Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien.

Durch die erhöhte Geschäftstätigkeit stieg hingegen der Personalaufwand auf 1,9 Mio. EUR (Vj.: 1,0 Mio. EUR), das auf den erhöhten Personalbestand und eine ganzjährige Abrechnung der Vorstandsgehälter zurückzuführen ist.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vj.: 1,8 Mio. EUR) umfassten vor allem Fremdleistungen und Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten, Wertberichtigungen auf Forderungen sowie Kapitalmarktkosten.

Entsprechend stieg das EBIT deutlich auf 9,2 Mio. EUR (Vj.: 6,1 Mio. EUR).

Um das Wachstum voranzutreiben, wurde im Geschäftsjahr 2021 eine Wandelanleihe begeben. Dies führte auch zu einem signifikanten Anstieg des Zinsaufwands und zur Veränderung des Finanzergebnisses. Infolgedessen änderte sich das Finanzergebnis auf -2,1 Mio. EUR (Vj.: -1,0 Mio. EUR). Vor Steuern konnte The Grounds ein Konzernergebnis von 7,0 Mio. EUR (Vj.: 5,1 Mio. EUR) erzielen. Nach Steuern lag das Konzernergebnis bei 5,1 Mio. EUR (Vj.: 4,0 Mio. EUR) und damit 27 % über dem Vorjahreswert. Das Ergebnis je Aktie belief sich auf 0,29 EUR (Vj.: 0,22 EUR).

3.2 Finanz- und Vermögenslage

Der im Jahr 2020 eingeschlagene Wachstumskurs wurde im Geschäftsjahr 2021 fortgesetzt. Die Konzernbilanzsumme ist zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 um 18 % auf 102,9 Mio. EUR (Vj.: 87,4 Mio. EUR) gestiegen und spiegelt den weiteren erfolgreichen Ausbau des Immobilienportfolios im Berichtsjahr wider.

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz legten die langfristigen Vermögenswerte mit 41,1 Mio. EUR (Vj.: 21,6 Mio. EUR) stark zu. Dabei hatte der Zuwachs bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien (+17,1 Mio. EUR auf 31,1 Mio. EUR) durch den Erwerb von 148 Wohneinheiten im Berliner Umland den größten Einfluss. Des Weiteren erhöhten sich im Wesentlichen durch den Verkauf des Mehrheitsanteils an der Projektentwicklung Börde Bogen die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile um 2,7 Mio. EUR auf 5,4 Mio. EUR (Vj.: 2,7 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Vermögenswerte mit 61,8 Mio. EUR (Vj.: 65,8 Mio. EUR) haben sich um 4,0 Mio. EUR gegenüber dem Vorjahr verringert. Trotz des kontinuierlichen Abverkaufs konnten die Vorratsimmobilien um 18 % auf 38,0 Mio. EUR ausgebaut werden. Neben dem Ankauf von 28 Reihenhäusern in Dallgow-Döberitz führten auch Investitionen in die Grundstücksentwicklungen zum Anstieg in den Vorräten. Zudem sind die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen gegenüber dem Vorjahr von 0,1 Mio. EUR auf 2,7 Mio. EUR gestiegen. Der Anstieg resultiert überwiegend aus einer Restkaufpreisforderung aus dem Verkauf Börde Bogen, die noch an den bauplanerischen Fortschritt des Projekts geknüpft ist. Gleichzeitig reduzierten sich die Vertragsvermögenswerte von 12,4 Mio. EUR auf 4,6 Mio. EUR. Hier führten vor allem geleistete Anzahlungen der Enderwerber durch eine Saldierung mit den Vertragsvermögenswerten zu einer Reduzierung der Position. Auch die sonstigen Forderungen nahmen durch die vollständige Auszahlung der Auszahlungsansprüche von einem Notaranderkonto aus dem Vorjahr von 20,4 Mio. EUR auf 14,1 Mio. EUR ab. Die liquiden Mittel erhöhten sich auf 2,4 Mio. EUR (Vj.: 0,6 Mio. EUR).

Auf der Passivseite konnte The Grounds das Konzerneigenkapital auf 28,5 Mio. EUR (Vj.: 20,4 Mio. EUR) erhöhen. Ursächlich für die Veränderung war neben dem erwirtschafteten Konzernjahresergebnis in Höhe von 5,1 Mio. EUR auch der Wert der Eigenkapitalkomponente aus der begebenen und im Oktober aufgestockten Wandelanleihe in Höhe von 3,6 Mio. EUR, die zum jeweiligen Ausgabetag in der Kapitalrücklage erfasst wurde. Die Eigenkapitalquote stieg trotz Ausweitung der Bilanzsumme zum Bilanzstichtag auf 27,7 % (Vj.: 23,3 %).

Die langfristigen Finanzverbindlichkeiten erhöhten sich im Geschäftsjahr von 18,4 Mio. EUR auf 24,3 Mio. EUR. Darüber hinaus hatte die Begebung einer Wandelanleihe im Februar 2021 mit einer dreijährigen Laufzeit und einem Gesamtnennbetrag von 12,0 Mio. EUR und eine Aufstockung der Wandelanleihe im Oktober 2021 um weitere 4,8 Mio. EUR auf insgesamt 16,8 Mio. EUR sowie die Erhöhung der passiven latenten Steuern auf 5,4 Mio. EUR (Vj.: 2,6 Mio. EUR) zu einem Anstieg der langfristigen Schulden auf 43,0 Mio. EUR (Vj.: 21,5 Mio. EUR) geführt. Der Zuwachs in den passiven latenten Steuern um weitere 2,9 Mio. EUR resultiert hauptsächlich aus der Fair-Value-Bewertung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus der Bildung eines Vermögenswerts für bereits bezahlte Vertriebskosten, die mit der Umsatzrealisierung aufwandswirksam erfasst werden.

Bei den kurzfristigen Schulden war der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 20,1 Mio. EUR (Vj.: 30,9 Mio. EUR) maßgeblich für die Verringerung auf 31,4 Mio. EUR (Vj.: 45,6 Mio. EUR) verantwortlich. Insgesamt reduzierten sich die kurzfristigen und langfristigen Finanzverbindlichkeiten im Geschäftsjahr 2021 auf 44,4 Mio. EUR (Vj.: 49,2 Mio. EUR).

Der Finanzmittelfonds liegt mit 2,4 Mio. EUR (Vj.: 0,6 Mio. EUR) oberhalb des Vorjahresniveaus. Maßgeblich für die Veränderung des Finanzmittelfonds ist der positive Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit in Höhe von 7,0 Mio. EUR (Vj.: –24,0 Mio. EUR), der im Wesentlichen auf die Abnahme der kurzfristigen Vermögenswerte, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind, zurückzuführen ist. Entgegen der positiven Entwicklung im Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit beläuft sich der Cashflow aus der Investitionstätigkeit auf –14,7 Mio. EUR (Vj.: –12,6 Mio. EUR) und enthält hauptsächlich den Ausbau der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Die durch das weitere Wachstum angestiegenen Finanzverbindlichkeiten haben überwiegend zu einem positiven Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit in Höhe von 9,5 Mio. EUR (Vj.: 35,8 Mio. EUR) beigetragen.

3.3 Finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren

Zur Steuerung des Konzerns zieht The Grounds mehrere **finanzielle Leistungsindikatoren** heran. Die wesentlichen Steuerungsgrößen stellen der Umsatz sowie das EBIT dar. Das Ziel der Unternehmensstrategie besteht im Aufbau eines signifikanten Bestands mit einem ausgewogenen Risiko-Renditeprofil, der einen nachhaltigen Cashflow generiert und zukünftige Dividendenzahlungen an die Aktionäre ermöglicht. Cashflows werden nicht nur aus den Bestandsimmobilien generiert. Zudem sollen durch Veräußerungen von

Immobilienentwicklungen und der Privatisierung von Bestandsimmobilien nachhaltige Ergebnisbeiträge realisiert werden.

In den einzelnen operativen Bereichen werden spezifische finanzielle und nichtfinanzielle Leistungsindikatoren herangezogen. So werden im Bereich der langfristig gehaltenen Bestandsimmobilien Vermietungsquoten bzw. die Leerstandsquoten sowie Neuvertragsmieten als wichtige Gradmesser zur Entwicklung der Immobilien herangezogen.

Im Bereich der Projektentwicklungen wird als wichtiger finanzieller Leistungsindikator die Entwicklerrendite herangezogen. Investitionen in neue Projekte hängen insbesondere von der Möglichkeit ab, entsprechende Grundstücke zu erwerben. Maßgeblich für die Investitionsentscheidung ist dabei die mögliche bauliche Ausnutzung des Grundstücks, die zu errichtende Asset-Klasse sowie der Einstandspreis für das Grundstück. The Grounds strebt im Bereich der Grundstücksentwicklung in Abhängigkeit des zu erwartenden Projekt-Risikos und der Asset-Klasse eine Entwicklerrendite von mindestens 15 % an. Darüber hinaus werden bei Bestandsimmobilien als wesentliche Steuergröße die das Verkaufsergebnis mitbestimmenden Faktoren, wie die Anzahl der vorhandenen Reservierungen von Eigentumswohnungen sowie die Umschlagsgeschwindigkeit, herangezogen. Ebenfalls werden die Ist-Werte der Verkäufe nach Anzahl und Umsatzvolumen erfasst.

Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren wurden aufgrund der aktuellen Konzerngröße bislang nicht unmittelbar zur Unternehmenssteuerung herangezogen, stellen jedoch wichtige Grundbausteine für den Erfolg der The Grounds-Gruppe auf dem Immobilien- und Kapitalmarkt dar.

Environmental Social Governance (ESG)

Ein wichtiges und zunehmend an Bedeutung gewinnendes Thema ist die Nachhaltigkeit in der Bauwirtschaft und die Integration von ESG-Zielen bzw. -Kriterien (Environmental Social Governance) im Geschäftsmodell. The Grounds zieht ESG-Ziele bzw. ESG-Kriterien bislang nicht konkret zur Unternehmenssteuerung heran, beschreibt fortfolgend jedoch die Bedeutung und die Integration von ESG-Aspekten im operativen Geschäft und der Unternehmensführung.

Environmental: Umweltziele

Bei Projektentwicklungen richtet The Grounds ihren Fokus auf die Errichtung von energieeffizienten und nachhaltigen Gebäuden. Gebäude, Häuser und Wohnanlagen werden

bislang hauptsächlich auf Basis des Standard Effizienzhaus 55 (EH55) oder bereits nach dem Standard Effizienzhaus 40 (EH40) geplant bzw. entwickelt. Ein umfassendes und innovatives Energiekonzept wurde für das Projekt Terra Homes in Erkner entwickelt, welches für einen besonders niedrigen Energieverbrauch sorgt und eine CO₂-neutrale Beheizung ermöglicht. Hierzu sind jeweils eine elektrisch betriebene Sole-Wasser-Wärmepumpe sowie Hybrid-Kollektoren (PVT-Kollektoren) zur gleichzeitigen Gewinnung von solaren Strom- und Heizenergien vorgesehen. Auch die beiden Neubauprojekte LennéQuartier und Property Garden werden nach dem Standard Effizienzhaus 55 errichtet und bieten den Enderwerbern der Eigentumswohnungen einen zusätzlichen Mehrwert der getätigten Investition.

Im Bestand sollen – soweit noch nicht umgesetzt – in den kommenden Jahren energetische Sanierungsmaßnahmen nachhaltig zur CO₂-Reduktion beitragen. Hierzu zählen vor allem Dämmungsmaßnahmen, der Einbau CO₂-armer Heizsysteme und die Integration erneuerbarer Energien. The Grounds prüft mittelfristige Investitionen in das Bestandsportfolio, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Auf dem Dach der Wohnanlage in Rauen befindet sich bereits eine Photovoltaikanlage.

Social: Soziale Kriterien

Der verantwortungsvolle, stets faire Umgang mit Mitarbeitern, Kunden und Geschäftspartnern ist ein elementarer Grundsatz der Unternehmenspolitik von The Grounds.

Eine positive Unternehmenskultur, eine sichere und angenehme Arbeitsatmosphäre, die Förderung der Mitarbeiterentwicklung und eine angemessene und faire Vergütungsstruktur sind wesentliche Faktoren für den Erhalt und die Steigerung der Mitarbeiterzufriedenheit und ihre langfristige Bindung an das Unternehmen. Der Unternehmenserfolg von The Grounds basiert maßgeblich auf dem Engagement und den Kenntnissen bzw. Fähigkeiten ihrer Mitarbeiter.

Governance: Unternehmensführung

Eine verantwortungsbewusste und langfristig ausgerichtete Unternehmensführung sichert den Bestand der The Grounds-Gruppe und die nachhaltige Wertschöpfung. Zugleich ist die Reputation von The Grounds als zuverlässiger Partner ein wichtiger Baustein für den Unternehmenserfolg.

Alle Mitglieder von Vorstand und Aufsichtsrat (duale Führungsstruktur) verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Dem Vorstand obliegt die eigenverantwortliche Leitung des Unternehmens, der Aufsichtsrat überwacht die Unternehmensleitung als Kontrollorgan.

Alle strategischen und steuerungsrelevanten Funktionen werden innerhalb der Gesellschaft abgebildet, wozu vor allem die Bereiche Transaktionsmanagement, Asset Management, Finanzierung und Rechnungswesen zählen. Hierfür wurde der Personalbestand in den letzten Jahren konsequent ausgebaut und es konnten erfahrene Mitarbeiter und Führungskräfte in den wichtigsten Bereichen gewonnen werden.

Weitere Verwaltungsfunktionen, im Wesentlichen das Property-Management, werden derzeit an externe Dienstleister ausgegliedert, die entsprechend dem Wachstum des Portfolios und daraus resultierende variierende Kapazitäten flexibel bedienen können.

3.4 Prognose-Ist-Vergleich

Für das Geschäftsjahr 2021 hatte der Vorstand, bereinigt um den Sondereffekt der verkauften Logistikimmobilie in Hangelsberg Ende 2020, eine deutliche Konzernumsatzsteigerung gegenüber dem Vorjahr erwartet. Prognostiziert wurde ein Konzernumsatz von 23,0 Mio. EUR und ein Konzern-EBIT von 6,1 Mio. EUR.

Diese Prognose hat The Grounds mit Konzernumsatzerlösen von 31,6 Mio. EUR sowie einem Konzern-EBIT von 9,2 Mio. EUR deutlich übertroffen. Einen größeren Beitrag am deutlichen Überschreiten der Planzahlen leistete der Verkauf eines Mehrheitsanteils am Projekt Börde Bogen in Magdeburg an einen Joint-Venture-Partner. Aber auch die Wertentwicklung des Portfolios im Anlagevermögen und die Umsatzrealisierung nach Baufortschritt in den Projektentwicklungen haben zum Übertreffen der Umsatz- und EBIT-Erwartungen beigetragen.

4 Chancen- und Risikobericht

4.1 Risikomanagement

Der The Grounds-Konzern hat ein angemessenes Risikomanagement und internes Überwachungssystem eingerichtet, um den Fortbestand der Gesellschaft zu sichern und gefährdende Entwicklungen frühzeitig zu erkennen und zu bewerten. Sämtliche Bestandteile des Risikomanagementsystems dienen sowohl der systematischen Risikoidentifikation und Risikobewertung als auch als Maßnahmen zur Vermeidung, Verminderung und Begrenzung von Risiken. Insbesondere entwicklungsbeeinträchtigende und bestandsgefährdende Risiken sollen so frühzeitig erkannt werden. Risiken werden anhand ihrer Eintrittswahrscheinlichkeit und der möglichen Schadenshöhe bewertet und dabei auf Konzernebene zusammengefasst. Hieraus leitet die The Grounds-Gruppe etwaigen Handlungsbedarf ab. Die Auswirkungen von Risiken werden durch operative Maßnahmen und wenn notwendig auch über die Bildung von Rückstellungen begrenzt.

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt The Grounds das Ziel, die Liquidität und Eigenkapitalbasis der Gesellschaft nachhaltig zu sichern und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten. Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der Konzern Geschäftsverbindungen absatzseitig lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

Die Prüfung der folgend dargestellten Risiken erfolgt zum einen über die Erstellung und unterjährige Prüfung/Anpassung der Unternehmens- und Konzernplanung in Abstimmung mit dem Aufsichtsrat sowie über die Finanz- und Liquiditätspläne. Monatliche Soll-Ist-Vergleiche und betriebswirtschaftliche Auswertungen der Konzerngesellschaften betreffend der Finanzkennzahlen der Gewinn- und Verlustrechnung (vor allem Umsatzerlöse, das Ergebnis vor Zinsen, Steuern und Abschreibungen (EBITDA) und das Ergebnis vor Steuern (EBT)) sowie der Bilanzwerte (vor allem Entwicklung des Eigen- und Fremdkapitals) dienen mittelfristig zur Prüfung der Risiken. Kurzfristige Tools stellen das laufende Controlling des Immobilienportfolios sowie das Liquiditätsmanagement dar.

4.2 Darstellung der einzelnen Risiken

4.2.1 Gesamtwirtschaftliche Risiken

Wie unter dem Abschnitt 2. Wirtschaftsbericht dargestellt, hat sich die deutsche Wirtschaft im Jahr 2021 vom coronabedingten Einbruch aus 2020 erholt, wenngleich das Vorkrisenniveau noch nicht wieder erreicht wurde. Auch 2022 wird die Corona-Pandemie die wirtschaftliche Entwicklung weiter belasten, sowohl in Hinsicht auf behördliche Maßnahmen als auch private Verhaltensanpassungen, aber nicht in dem Umfang wie im Berichtsjahr (s. Angaben unter 5. Prognosebericht). Die deutsche Baubranche blickt ebenfalls verhalten optimistisch auf 2022 und rechnet damit, dass die wachstumshemmenden Faktoren (Materialengpässe und Preiserhöhungen) beim Einkauf von Baumaterial im ersten Halbjahr 2022 an Einfluss verlieren werden (s. ebenso Angaben unter 5. Prognosebericht). Im Jahr 2021 wurde auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt trotz anhaltender Corona-Pandemie erstmals ein dreistelliges Milliardenvolumen verzeichnet. Insgesamt wurden Immobilien im Wert von 110,6 Mrd. EUR gehandelt.¹³

Auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien wurde ein neuer Rekordwert verzeichnet und auch der Gewerbeimmobilienmarkt hat sich auf einem sehr hohen Niveau stabilisiert (s. Angaben unter 2. Wirtschaftsbericht). Für 2022 rechnen Marktexperten mit einem erneut überdurchschnittlichen Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt (s. Angaben unter 5. Prognosebericht).

Deutsche Immobilien sind 2022 unverändert eine weiter stark nachgefragte Assetklasse. Einer Umfrage der Universal-Investment-Gesellschaft nach richten zwei Drittel der in- und ausländischen Investoren ihren Investitionsschwerpunkt auf Deutschland.¹⁴ Trotz steigender Preise wollen fast 70 % der Investoren (Umfrage von Engel & Völkers Investment Consulting) vor allem in Wohnimmobilien investieren.¹⁵

Im Allgemeinen bleiben auch für 2022 die günstigen wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für Investitionen in Immobilien erhalten: niedrige Zinsen, knapper Wohnraum und fehlende Anlage-Alternativen. Auch die Corona-Pandemie ist kein belastender Faktor für die

¹³ Vgl. https://www.savills.de/research_articles/260049/323505-0

¹⁴ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/deutschland-investorennachfrage-nimmt-wieder-fahrt-auf_84324_478354.html

¹⁵ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/nachhaltig-warum-unternehmen-von-esg-kriterien-profitieren_84324_509978.html

Entwicklung der deutschen Immobilienbranche, wie ein Blick auf die Preisentwicklung im Jahr 2021 zeigt. Im dritten Quartal 2021 verteuerten sich die Preise für deutsche Wohnimmobilien gegenüber dem Vorjahresquartal um 12 %. Der Preisanstieg betraf sowohl die Top-7-Metropolen als auch dünn besiedelte ländliche Kreise.¹⁶

Am 24. Februar 2022 startete Russland einen militärischen Angriff auf die Ukraine. Der Krieg und seine Entwicklungen schicken die internationalen Börsen immer wieder auf Talfahrt, viele Rohstoffpreise wie etwa für Rohöl, Erdgas und auch Getreide, stiegen rapide. Weltweit wurden umfangreiche Wirtschaftssanktionen gegen Russland verhängt. Während einige Branchen frühzeitig die Auswirkungen des Kriegs und der Wirtschaftssanktionen spüren, lassen sich mögliche Risiken für die deutsche Immobilienbranche zum Zeitpunkt der Abschlusserstellung schwer abschätzen. Krisen und Unsicherheiten führen einerseits zu einem erhöhten Interesse an sicheren Assetklassen und Vermögenswerten, wie Immobilien. Andererseits könnte der Krieg auch vermehrt zur Absicherung und Verschiebung von Investitionen führen, um schnell verfügbares Vermögen sicherzustellen. Marktexperten rechnen mit geringen bzw. keinen Auswirkungen des Konflikts auf den deutschen Wohnungsbau, solange der Krieg geografisch begrenzt bleibt. Ausländische Investoren könnten ihren Fokus noch stärker auf sichere und hochliquide Märkte wie Deutschland richten. Hinsichtlich der Preisentwicklung könnte ein andauernder Konflikt den zuletzt dynamischen Preisanstieg für Wohnimmobilien als Kombination aus steigender Inflation, höheren Zinsen und allgemeiner Unsicherheit verlangsamen. Die The Grounds-Gruppe rechnet daher vorerst nicht mit negativen Auswirkungen des Ukraine-Kriegs auf ihre Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.¹⁷

Auf diese sich fortlaufend ändernden Faktoren hat die Gesellschaft keinen Einfluss, muss diese kontinuierlich beobachten, neu bewerten und entsprechend unternehmerische Entscheidungen treffen. Die The Grounds-Gruppe agiert durch die konsequent wohnwirtschaftliche Ausrichtung auch in Zeiten der Corona-Pandemie auf einem nachfragestarken Wachstumsmarkt und erwartet für 2022 keine wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

¹⁶ Vgl. https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2021/12/PD21_593_61262.html?sessionid=65D1B162E364B6F3DA62BDFAF3925ABA.live722

¹⁷ Vgl. Börsen-Zeitung Artikel „Immobilien-Märkte zeigen sich unbeeindruckt“, vom 25.02.2022

4.2.2 Marktrisiken

4.2.2.1 Abhängigkeit von der Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes

Die The Grounds-Gruppe richtet ihren Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland – vorrangig in aufstrebenden deutschen Metropolregionen – und ist daher von der nationalen und auch den regionalen Marktentwicklungen abhängig.

Wie zuvor unter 4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken dargestellt, hatte die Corona-Pandemie 2021 keine starken negativen Auswirkungen auf den deutschen Immobilienmarkt im Ganzen mehr gehabt. Auch die Investmentmärkte für die zuvor kräftig von der Pandemie gebeutelten Einzelhandelsimmobilien und Hotels zogen im Jahresverlauf 2021 wieder an.¹⁸

Marktrisiken bestehen aktuell vor allem in steigenden Zinsen. Es ist damit zu rechnen, dass Immobilienkredite schon bald wieder teurer werden. So beabsichtigt die Bundesanstalt für Finanzdienstleistungsaufsicht (BaFin) einen antizyklischen Kapitalpuffer von 0,75 % der risikogewichteten Aktiva auf inländische Risikopositionen festzusetzen. Dieser war im Zuge der Corona-Pandemie auf 0 % gesenkt worden und soll grundsätzlich die Widerstandsfähigkeit von Banken in Krisenzeiten erhöhen. Zur Absicherung von Wohnimmobilien-Krediten sollen die Banken zusätzlich 2 % mehr Eigenkapital zurücklegen. Das heißt, private Baufinanzierungen müssen dann mit einem Extrapuffer von insgesamt 2,75 % abgesichert werden.¹⁹ Der Zentrale Immobilien Ausschuss (ZIA) kritisierte die Entscheidung der BaFin. Dieser Puffer würde sowohl private als auch gewerbliche Wohnimmobilienfinanzierungen verteuern. Zugleich sei zu erwarten, dass einige Institute ihr Engagement im Wohnimmobilienfinanzierungsbereich zurückfahren würden, was das Angebot an Wohnimmobilien verknappt.²⁰

Vor dem Hintergrund der seit Monaten stark steigenden Inflationsraten und des Auslaufens der Anleihekäufe von Notenbanken im Zuge des Covid-Rettungspakets zeichnet sich ein Anstieg der Leitzinsen und damit ein Ende der Nullzinspolitik ab. Die sich an den Renditen der Bundesanleihe orientierenden Bauzinsen hätten dann eine entsprechende Zunahme der Zinsen auf Bau- und Immobilienkredite zur Folge. Marktexperten schätzen den Anstieg auf maximal +0,5 %. Trotz der Verteuerung des Baugelds sei jedoch in absehbarer Zeit

¹⁸ Vgl. <https://www.immobilien-aktuell-magazin.de/topics/covid-19-corona-auswirkungen-auf-immobilienbranche/>

¹⁹ Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/finanzen/immobilienkredite-eigenkapital-zinsen-101.html> und <https://www.baulinks.de/webplugin/2022/0073.php4>

²⁰ Vgl. <https://finanzmarktwelt.de/immobilienblase-immobilien-bafin-kapitalpuffer-222540/>

nicht mit einem Rückgang der Immobilienpreise zu rechnen, da noch zu viel Kapital im Markt vorhanden und der Immobilienmarkt – im Gegensatz zu den Finanzmärkten – nicht sehr beweglich ist.²¹

Angesichts der zuletzt stark und in Rekordgeschwindigkeit gestiegenen Preise für Wohnimmobilien (s. 4.2.1. Gesamtwirtschaftliche Risiken) nimmt jedoch die Befürchtung vor einem Platzen von Immobilienpreisblasen in einigen Städten zu. Das Deutsche Institut für Wirtschaftsforschung (DIW) hält in den kommenden Jahren größere „Preiskorrekturen“ in Berlin, München, Hamburg, aber auch in anderen großen Städten sowie Uni-Städten für möglich. Die Gefahr einer flächendeckenden Immobilienblase hält das DIW mit Blick auf die insgesamt solide Finanzierung der Häuser aber für überschaubar. Es gebe keine Anzeichen auf Gefahren für die Finanzstabilität durch platzende Preisblasen.²²

Die Angebotsausweitung auf dem Immobilienmarkt wird zudem durch die zuletzt stark gestiegenen Baukosten gehemmt (s. 2. Wirtschaftsbericht). Im Rahmen ihrer Studie „Future Living – Outlook 2022. Wohntrends der Zukunft“ (Befragung u.a. von Immobilienprojektentwicklern sowie Bestandshaltern) hat PWC Deutschland ermittelt, dass mehr als ein Viertel der Studienteilnehmer Bauprojekte wegen der aktuell hohen Baukosten zurückstellt. Zudem geht mindestens die Hälfte der befragten Projektentwickler und Bestandshalter davon aus, dass fehlende Arbeitskräfte und/oder Baumaterial den Wohnungsbau in den kommenden drei Jahren weiter bremsen werden.²³

Die The Grounds-Gruppe beobachtet fortlaufend die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes und sieht in den zuvor genannten Marktrisiken keine negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2022.

4.2.2.2 Wettbewerb

Die The Grounds-Gruppe steht im Rahmen ihrer Geschäftstätigkeit jeweils bei der Grundstücksentwicklung, der Bestandshaltung, dem Bestandsaufbau sowie der Privatisierung von Wohnimmobilien in Deutschland unterschiedlichen Wettbewerbern gegenüber und ist einem intensiven Wettbewerb ausgesetzt.

²¹ Vgl. <https://www.manager-magazin.de/finanzen/immobilien/haeuser-und-wohnungen-kaufen-zinsen-fuer-immobilienkredite-steigen-a-d37bb292-60f1-400e-b7dd-3b8905e5cc2a>

²² Vgl. <https://www.zdf.de/nachrichten/wirtschaft/immobilienpreise-steigen-rekordtempo-blase-100.html>

²³ Vgl. <https://www.baulinks.de/webplugin/2022/0074.php4>

Beim Erwerb von Wohnimmobilien sowie beim Verkauf von entwickelten Grundstücken und Immobilienbeständen sind die direkten Wettbewerber der The Grounds-Gruppe insbesondere mittelständische Immobiliengesellschaften. Bei ähnlichem Ankaufsprofil und Marktfokussierung könnte die Konkurrenz den Zuschlag für den Kauf oder Verkauf von Immobilienvermögen erhalten.

Insbesondere beim Erwerb von Immobilien ist der The Grounds-Gruppe bekannt, dass derzeit ein hoher Wettbewerb um attraktive Immobilien besteht und sie kann nicht ausschließen, dass sich die Preissteigerungen fortsetzen werden.

Die The Grounds-Gruppe konzentriert sich darauf, sich von vergleichbaren Immobiliengesellschaften durch entsprechende Alleinstellungsmerkmale sowie individuelle Nutzungskonzepte zu unterscheiden, um die negativen Wirkungen einer direkten Wettbewerbssituation möglichst durch eine Unterbrechung der unmittelbaren Vergleichbarkeit zu vermeiden.

Darüber hinaus steht die The Grounds-Gruppe im Wettbewerb um Mieter, Immobilienverkäufer und Investoren. Insbesondere kann auch der Wettbewerb bzw. ein Überangebot von verfügbaren Immobilien am Markt beim Verkauf durch die The Grounds-Gruppe zu unerwartet niedrigen Verkaufspreisen oder einer Sättigung der Nachfrage führen oder die The Grounds-Gruppe daran hindern, Immobilien überhaupt zu verkaufen. Es besteht das Risiko, dass es der The Grounds-Gruppe nicht gelingt, sich im Wettbewerb zu behaupten oder sich nicht hinreichend gegenüber ihren Wettbewerbern abzusetzen.

Die Gesellschaft hat sich im Jahr 2020 komplett neu aufgestellt. Mit ihren beiden Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini sowie dem personell veränderten Aufsichtsrat und dem erweiterten Personalbestand im Konzern ergänzt sich das Team optimal mit umfangreicher und jahrelanger Erfahrung in den Bereichen Projektentwicklung, Bestandshaltung und Privatisierung. Durch die langjährige Tätigkeit in der Immobilienbranche verfügt die The Grounds-Gruppe über ein umfangreiches und bewährtes Netzwerk. So kann sich die The Grounds-Gruppe Immobilien über Offmarket-Transaktionen sichern und muss nicht öffentlich mit anderen Wettbewerbern konkurrieren.

Zudem agiert die Gesellschaft aktuell beim Ankauf von Wohnportfolios/-objekten in einem Investitionsvolumenbereich, der für größere Konkurrenten zu klein ist und zugleich für kleinere Investoren das obere Ende des Investitionsvolumens darstellt. Nach Einschätzung der Gesellschaft gibt es unter den börsennotierten Unternehmen im Immobilienbereich

keinen Wettbewerber, der ein vergleichbares Geschäftsmodell aus Bestandhaltung, Grundstücksentwicklung und Bestandsentwicklung mit vergleichbarer Strategie und örtlichem Fokus aufweist. Unter den nichtbörsennotierten Unternehmen auf dem Immobilienmarkt gibt es einzelne Wettbewerber, die jeweils nur regional aufgestellt sind, sodass sich die Gesellschaft primär regionalen Wettbewerbern gegenüber sieht.

4.2.2.3 Regulatorische Risiken

Die Geschäftstätigkeit der The Grounds-Gruppe ist in erheblichem Maße von den geltenden gesetzlichen Rahmenbedingungen für Wohnimmobilien abhängig. Dies umfasst insbesondere die gesetzlichen Regelungen zum Mietrecht. Zudem haben sich wesentliche Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen in den vergangenen Jahren beispielsweise im Umweltrecht ergeben. Dies betrifft etwa die Regelungen zum Energieausweis, das Energiekonzept der Bundesregierung in Bezug auf die energetische Sanierung aller Wohnungen in Deutschland nach dem sogenannten Nullemission-Standard oder die sonstigen Vorgaben der Energieeinsparverordnung 2009 und anderer umweltrechtlicher Bestimmungen. Darüber hinaus haben sich die rechtlichen und steuerlichen Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen in Deutschland in der Vergangenheit vielfach verschlechtert.

Auch in Zukunft kann es zu Änderungen der rechtlichen Rahmenbedingungen und einer Verschärfung dieser, etwa hinsichtlich des Mieterschutzes (beispielsweise Verkürzung der Kündigungsfristen für Mieter oder die Begrenzung der Möglichkeit von Mieterhöhungen), kommen. Das zuletzt am 22. Februar 2020 in Berlin auf fünf Jahre befristete, in Kraft getretene Mietendeckel-Gesetz wurde vom Bundesverfassungsgericht am 15. April 2021 für nichtig erklärt, da es mit dem Grundgesetz nicht vereinbar sei.²⁴ Allerdings ist es nicht unwahrscheinlich, dass die Debatte über die Regulierung des Mietmarktes anhält. The Grounds hat sich bewusst auf den Berliner „Speckgürtel“ konzentriert, um diesen gesetzlichen Bestimmungen in Ballungsgebieten nicht zu unterliegen. Nichtsdestotrotz sind aktuell die Fundamentaldaten in den Metropolregionen und vor allem in Berlin weiterhin positiv, sodass die The Grounds-Gruppe sich dort auch Investitionsmöglichkeiten offenhält.

Auch gesetzliche Änderungen des Brandschutzes, des Umweltschutzes (beispielsweise zur Energieeinsparung), des Schadstoffrechts (beispielsweise bezüglich Asbests) und daraus resultierender Sanierungspflichten sowie hinsichtlich der Rahmenbedingungen für Immobilieninvestitionen können sich erheblich negativ auf die Rentabilität von Investitionen und die Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Zudem können veränderte

²⁴ Vgl. <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html>

rechtliche Rahmenbedingungen einen erheblichen Handlungsbedarf der The Grounds-Gruppe auslösen und hierdurch hohe zusätzliche Kosten verursachen, die aus rechtlichen oder tatsächlichen Gründen nur begrenzt oder gar nicht an die Mieter weiterbelastet werden können.

Zuletzt ist am 1. November 2020 das neue Gebäudeenergiegesetz (GEG) in Kraft getreten, das Anforderungen an die energetische Qualität von Gebäuden, die Erstellung und die Verwendung von Energieausweisen sowie an den Einsatz erneuerbarer Energien in Gebäuden enthält.²⁵

Nachhaltigkeitsaspekte spielen eine immer wichtigere Rolle in der Wohnungswirtschaft. Die neue EU-Taxonomie wird die Nachfrage nach ESG-konformen Immobilien weiter vorantreiben. Investoren werden verstärkt nach Taxonomie-konformen Immobilien suchen. Einerseits bestehen hierin für The Grounds Risiken, dass künftig beim Verkauf nicht-nachhaltiger Immobilien aufgrund geringerer Nachfrage teilweise Preisabschläge hingenommen werden müssen. Andererseits erhöht sich der Sanierungsdruck im Bestand. Die Europäische Kommission hat am 15. Dezember 2021 ihre neue Gebäuderichtlinie vorgelegt, wonach bis 2050 sämtliche Gebäude in der EU klimaneutral sein sollen. Bis spätestens 2030 soll kein Gebäude mehr der schlechtesten Effizienzklasse G angehören, betroffen wären hiervon allein in Deutschland 3 Millionen Gebäude. Bestehende Wohnungen und Häuser sollen bis 2030 renoviert werden, während sämtliche Neubauten ab 2030 komplett klimaneutral sein müssen.

Die für diesen Zeitrahmen benötigte sofortige Verdopplung der Sanierungsrate gestaltet sich mit Blick auf die knappen Handwerkskapazitäten sowie Materialmangel und -verteuerung als schwierig umsetzbar.²⁶ Die im Bestand befindlichen Wohneinheiten von The Grounds wurden bereits teilweise energetisch saniert. Mittelfristig prüft The Grounds Investitionen in weitere Dämmungsmaßnahmen oder dem Einbau modernster CO₂-armer Heizsysteme sowie die Integration erneuerbarer Energien, um die energetische Effizienz der Gebäude zu verbessern (s. Aussagen unter 3.3. Finanzielle und Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren).

Die Förderung für Effizienzgebäude 55 im Neubau wurde zum 31. Januar 2022 eingestellt und aufgrund der hohen Anzahl von eingegangenen Anträgen vorzeitig am 24. Januar 2022 gestoppt.²⁷ Die KfW-Förderung für energetische Sanierungen soll wieder aufgenommen

²⁵ Vgl. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebäudeenergiegesetz-node.html>

²⁶ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/green-deal-eu-liefert-investitionsplan-fuer-gebauedesektor_84342_507868.html

²⁷ Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/kfw-foerderung-fuer-energieeffiziente-gebäude-gestoppt-101.html>

werden, sobald entsprechende Haushaltsmittel bereitgestellt sind. In der politischen Debatte steht die Neubauförderung für mindestens EH40-Neubauten. Sanierungen erhalten auch dann Fördergelder, wenn sie den geringeren Standard KfW 55 schaffen. Dabei soll die Fördersumme für KfW-40-Neubauten bis Ende 2022 auf eine Milliarde Euro begrenzt werden.²⁸ Die Neubauprojekte von The Grounds sind von dem Förderstopp nicht betroffen, da sämtliche Anträge für die laufenden und beginnenden Bauprojekte bereits genehmigt wurden.

Das Bundeswirtschaftsministerium arbeitet aufgrund der hohen Gaspreise an einem umfassenden Regulierungspaket zur Senkung des Gasverbrauchs. Dieses Paket sieht u.a. eine Solardachpflicht für gewerbliche und private Neubauten vor, wofür „zinsgünstige Solarförderkredite“ vorgesehen seien. Zudem sollen ab 2025 nur noch Heizungen verbaut werden dürfen, die auf Basis von 65 % erneuerbaren Energien betrieben werden. Ab 2025 werden demnach vor allem Wärmepumpen eingebaut und Gebäude an Wärmenetze angeschlossen.²⁹ The Grounds beobachtet sehr eng die geführten Diskussionen und analysiert den Einfluss auf das aktuelle und zukünftige operative Geschäft in den jeweiligen Kernbereichen. Ein weiteres Risiko besteht in der Änderung des Grunderwerbsteuergesetzes. Am 7. Mai 2021 hat der Bundesrat dem Gesetz zugestimmt, dessen Kern Verschärfungen der Regelungen bei Share Deals sind. Für Anteilsenerwerb ab dem 1. Juli 2021 wurde die die Grunderwerbsteuer auslösende Beteiligungsgrenze von zuvor 95 % auf 90 % gesenkt, der Beobachtungszeitraum zugleich von 5 auf 10 Jahre verlängert. Gemäß § 1 Abs. 2b GrEStG wird die Grunderwerbsteuer ausgelöst, wenn innerhalb von 10 Jahren mindestens 90 % der Anteile an einer grundbesitzenden Kapitalgesellschaft auf neue Gesellschafter übergehen. Von dieser Neuregelung ausgenommen wurden durch die „Börsenklausel“ lediglich börsennotierte Gesellschaften im Regulierten Markt, nicht aber im Freiverkehr notierte Unternehmen wie The Grounds. Hier ist abzuwarten, ob noch nachträgliche Anpassungen des Gesetzes erfolgen, da die Börsenklausel in der derzeitigen Fassung Unternehmen im Freiverkehr – und damit die große Mehrzahl der Immobiliengesellschaften – massiv benachteiligt.³⁰

Zudem hat der Deutsche Bundestag am 7. Mai 2021 das Baulandmobilisierungsgesetz verabschiedet. Dieses umfasst u.a. strengere Regelungen bzgl. der Umwandlung von Miet- in Eigentumswohnungen. Das „Umwandlungsverbot“ soll für alle Gebiete in Deutschland

²⁸ Vgl. <https://www.bmwi.de/Redaktion/DE/Meldung/2022/20220124-foerderung-fur-energieeffiziente-gebäude-durch-kfw.html> und <https://www.boerse-online.de/nachrichten/zertifikate/neues-kfw-foerderung-fuer-bauherren-bundesregierung-lenkt-bei-chaos-um-energieeffizientes-bauen-ein-1031159556>

²⁹ Vgl. <https://www.berliner-zeitung.de/news/hohe-gaspreise-kommt-jetzt-eine-solardach-pflicht-li.215429>

³⁰ Vgl. <https://www.noerr.com/de/newsroom/news/reform-der-grunderwerbsteuer-auf-der-zielgeraden> und <https://www.stb-web.de/news/article.php/id/24871>

verbindlich werden, in denen der Wohnungsmarkt als angespannt gilt, was die Landesregierungen jeweils durch Rechtsverordnung bestimmen dürfen. Die Genehmigungspflicht soll maximal bis zum 31. Dezember 2025 gelten, die Genehmigungserfordernis dann greifen, wenn sich in dem Wohngebäude mehr als fünf Wohnungen befinden.³¹ Die Länder dürfen die Genehmigungserfordernis auch auf eine Spanne von bis zu 15 Wohnungen erhöhen. Trotz Kritik und teils erheblichen Widerstands ist eine Verabschiedung durch den Bundesrat am 28. Mai 2021 erfolgt.³²

Die Bestandsentwicklungsprojekte für den Einzelverkauf der The Grounds sind bereits rechtlich aufgeteilt, sodass der Einfluss auf das derzeitige Vorratsvermögen sehr gering ist. Generell kann jedoch das Umwandlungsverbot Auswirkungen auf das Geschäftsmodell haben, sodass The Grounds die Investitionen bei Privatisierungsprojekten in einzelnen Teilmärkten sorgfältig analysiert, bevor eine Investitionsentscheidung getroffen wird.

4.2.3 Unternehmensbezogene und operative Risiken

4.2.3.1 An- und Verkauf von Immobilien

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe ist maßgeblich von der Auswahl und dem Erwerb geeigneter Immobilien bzw. Immobilienportfolios oder Beteiligungen an Immobiliengesellschaften abhängig. Damit verbunden ist das Risiko, dass die The Grounds-Gruppe die baulichen, rechtlichen, wirtschaftlichen und sonstigen Umstände die anzukaufenden Objekte oder Portfolios betreffend falsch einschätzt oder in anderer Form nicht richtig bewertet. Darüber hinaus können sich die getroffenen Annahmen in Bezug auf das Ertragspotenzial der Immobilien oder Portfolios nachträglich teilweise oder in vollem Umfang als unzutreffend herausstellen. Das hätte beispielsweise zur Folge, dass Objekte, die für das Geschäftsfeld Bestandhaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cash-flow generieren und daher nicht mit Profit bewirtschaftet werden können.

Diesem Risiko begegnet die The Grounds-Gruppe mit einer detaillierten Prüfung der Akquisitionsobjekte vor dem Erwerb, auch unter der Hinzuziehung externer Gutachter oder Bausachverständiger. Daneben werden Wertsteigerungspotenziale der Immobilien umfassend geprüft. Das bestehende Immobilienportfolio wird durch anerkannte Gutachter regelmäßig neu bewertet.

³¹ Vgl. <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2021/05/baulandmobilisierung.html>

³² Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen_84324_511416.html

4.2.3.2 Beseitigung von Altlasten, Bodenverunreinigungen oder Erfüllung baurechtlicher und denkmalschutzrechtlicher Anforderungen

Es kann nicht ausgeschlossen werden, dass Grundstücke, die im Eigentum der The Grounds-Gruppe stehen oder standen, mit Altlasten, anderen schädlichen Bodenverunreinigungen oder Kriegslasten, zum Beispiel Bomben, belastet sind. Solche Bodenverunreinigungen können etwa dazu führen, dass die The Grounds-Gruppe von den zuständigen Behörden zu einer Beseitigung der damit verbundenen Gefahren aufgefordert wird, was typischerweise mit erheblichen Kosten verbunden ist. Auch wenn die The Grounds-Gruppe die entsprechenden Grundstücke und Immobilien bereits an Dritte verkauft haben sollte, besteht das Risiko, dass die Erwerber Schadensersatz- oder sonstige Gewährleistungsansprüche gegen die The Grounds-Gruppe geltend machen können. Diese Pflichten und Ansprüche sind unabhängig von einer Verursachung der entsprechenden Bodenbelastungen durch die The Grounds-Gruppe zu tragen. Es könnte sein, dass ihr keinerlei Regressansprüche gegen Dritte zustehen, selbst wenn diese die Belastungen verursacht haben. Die Beseitigung etwaiger Lasten in diesem Sinne und die hiermit in Zusammenhang stehenden weiteren Maßnahmen könnten zu Mietausfällen führen, Baumaßnahmen erheblich verzögern, unmöglich oder wirtschaftlich unrentabel machen und mit erheblichen zusätzlichen Kosten verbunden sein.

Darüber hinaus können zahlreiche Faktoren, wie unter anderem das Alter der Bausubstanz, Schadstoffe in Baumaterialien, die Bodenbeschaffenheit oder nicht eingehaltene baurechtliche und denkmalschutzrechtliche Anforderungen an den von der The Grounds-Gruppe gehaltenen Immobilien Kosten für aufwändige Sanierungs-, Instandhaltungs- und Modernisierungsmaßnahmen verursachen. Sollten entsprechende bauliche Maßnahmen nicht durchgeführt werden, könnte sich dies nachteilig auf die Verkaufs- und Mieterlöse der jeweils betroffenen Immobilien auswirken. Zudem könnte es zu Einschränkungen in der Nutzung der betroffenen Immobilien und Grundstücke und damit zu Mietausfällen kommen.

4.2.3.3 Personal

Die Vorstands- und Aufsichtsratsmitglieder der Gesellschaft und andere Führungskräfte der The Grounds-Gruppe verfügen über tiefgreifende Kenntnisse und Kontakte sowohl in der Immobilienbranche als auch im Kapitalmarkt. Sollten Vorstände oder andere Mitarbeiter in Schlüsselpositionen nicht mehr zur Verfügung stehen, so würden diese Kontakte und Kenntnisse fehlen und es ist unsicher, ob die The Grounds-Gruppe dies durch Neueinstellungen kurzfristig kompensieren kann. Das Risiko eines Verlustes dieser Schlüsselpersonen stuft die Gesellschaft aktuell als gering ein, da das zentrale

Managementteam auch in der Vergangenheit bei anderen Immobiliengesellschaften bereits mehrjährig erfolgreich und vertrauensvoll zusammengearbeitet hat und daher aufeinander abgestimmt ist. Qualifizierte Fachkräfte versucht die Gesellschaft langfristig über eine entsprechende Anreizgestaltung an den Konzern zu binden. Als Maßnahme zur langfristigen Mitarbeiterbindung hat The Grounds im Geschäftsjahr 2020 ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt.

4.2.3.4 Finanzierungs- und Zinsrisiken

Die The Grounds-Gruppe benötigt für ihr Geschäftsmodell und den geplanten Ausbau der Geschäftstätigkeit, sowohl für den Ankauf von Immobilien als möglicherweise auch Beteiligungen, in erheblichem Umfang Finanzierungen, die entweder in Form von Eigenkapital oder Fremdkapital aufgenommen werden müssen. Die Geschäftsentwicklung der The Grounds-Gruppe ist daher davon abhängig, rechtzeitig zusätzliche Finanzierungsmittel zu angemessenen Konditionen zu erhalten und gegebenenfalls auch bestehende Finanzierungsmittel bei deren Fälligkeit zu refinanzieren. Sollte es der The Grounds-Gruppe nicht gelingen, Finanzierungen für den Erwerb von Immobilien zu finden und zu auskömmlichen Konditionen aufzunehmen, wäre sie nicht in der Lage, ihr Geschäft in dem angestrebten Umfang auf- und auszubauen.

Neben der Stärkung der Eigenkapitalbasis prüft die The Grounds-Gruppe fortlaufend günstige Bankenfinanzierungen und andere Formen wie beispielsweise Mezzanine-Finanzierungen. Darüber hinaus kann das Portfolio kurzfristig auch über Sachkapitalerhöhungen ausgebaut werden. Mit zunehmender Portfolio- und Konzerngröße und dem mittelfristig beabsichtigten Wechsel in ein höher reguliertes Börsensegment, beispielsweise den Regulierten Markt der Frankfurter Wertpapierbörse, wird die The Grounds-Gruppe verstärkt in den Investorenfokus rücken. Dies soll die Aufnahme von Fremd- und Eigenkapital erleichtern. Für die Etablierung der Gesellschaft auf dem Kapitalmarkt stellt hierbei die im Februar 2021 erfolgreich vollständig platzierte Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR sowie die Aufstockung um weitere 4,8 Mio. EUR im Oktober 2021 einen wichtigen Meilenstein dar.

4.2.3.5 Liquiditäts- und Finanzierungsrisiken

Für den fortlaufenden operativen Geschäftsbetrieb benötigt die The Grounds-Gruppe eine ausreichende Liquidität. Das Liquiditätsmanagement steht im besonderen Fokus der Konzernsteuerung, um negative Entwicklungen aus einzelnen Geschäftsbereichen rechtzeitig zu erkennen und abzufedern. Dazu wird den Vorständen regelmäßig in einer

Liquiditätsvorschau über die aktuelle Liquiditätssituation berichtet. Hierzu werden kurz- und mittelfristige Liquiditätsplanungsinstrumente eingesetzt, mit denen auf Ebene des Konzerns die laufenden Geschäftsvorgänge mit den Plandaten gespiegelt werden.

Die Geschäftstätigkeit und der eingeschlagene Wachstumskurs der The Grounds-Gruppe hängen unter anderem davon ab, inwieweit Finanzierungsmöglichkeiten zur Verfügung stehen. So könnte eine restriktivere Kreditvergabe die Geschäftsentwicklung von The Grounds beeinträchtigen. Um das Risiko zu minimieren, arbeitet The Grounds mit einer Vielzahl von Banken zusammen und verfügt zudem über die Möglichkeiten für weitere Finanzierungen den Kapitalmarkt zu nutzen.

4.2.3.6 Steuern

Das Steuerrecht unterliegt einem stetigen Wandel. Die Gesellschaft hat keinen Einfluss darauf, dass die derzeit geltenden steuerlichen Vorschriften, Erlasse und Verordnungen in unveränderter Form fortbestehen. Zukünftige Gesetzesänderungen oder abweichende Gesetzesauslegungen durch Finanzbehörden und -gerichte können nicht ausgeschlossen werden.

Es besteht daher das Risiko der Feststellung steuerlich relevanter Tatbestände zu Ungunsten der Konzerngesellschaften. Im Rahmen laufender und künftiger Betriebsprüfungen könnten steuerliche Vorschriften und Sachverhalte von den Finanzbehörden anders beurteilt werden als durch die The Grounds-Gruppe. Sollten die Finanzbehörden eine andere Auffassung vertreten, kann dies zu Steuernachforderungen und damit zu negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaften führen.

4.2.3.7 Fehlende Bonität, Insolvenz oder Kündigung von Vertragspartnern

Bestandsimmobilien müssen immer wieder modernisiert und instandgehalten werden, um gesetzlichen Vorgaben zu genügen und um für Mieter interessante Objekte darzustellen. Zudem hat The Grounds die Umsetzung von Projektentwicklungen im Wohnimmobilienbereich deutlich intensiviert. Dabei ist die Gesellschaft dem Risiko ausgesetzt, dass die bei solchen Neubau- oder Modernisierungsmaßnahmen beteiligten Vertragspartner ihren rechtlichen und vertraglichen Verpflichtungen nicht oder nicht in vollem Umfang nachkommen. Auch ein möglicher Ausfall der Vertragspartner kann zu erhöhten Kosten oder auch zu unvorhergesehenen Verzögerungen der Neubau- und Modernisierungsmaßnahmen führen.

Ferner besteht das Risiko, dass wesentliche Vertragspartner Verträge aus wichtigem Grund (vorzeitig) kündigen. In diesem Fall müssten ggf. neue Vertragspartner gefunden werden, was ebenfalls zu zeitlichen Verzögerungen und höheren Kosten führen kann. Es besteht zudem das Risiko, dass eventuelle Schadensersatzansprüche aus Bonitätsgründen gegen die Anspruchsgegner nicht durchsetzbar sind.

Um diesem Risiko zu begegnen, wählt die The Grounds-Gruppe für ihre Projekte möglichst solche externen Partner aus, mit denen sie in der Vergangenheit bereits vertrauensvoll zusammengearbeitet hat. Darüber hinaus wird im Rahmen des Risikomanagements die Zahlungsfähigkeit und operative Entwicklung der Vertragspartner regelmäßig überprüft. Auch wenn die Gesellschaft den Ausfall einzelner Partner, selbst bei hervorragender Bonitätseinstufung, nicht grundsätzlich ausschließen kann, stuft sie dieses Risiko als gering ein.

4.2.3.8 Mieteinnahmen

Der wirtschaftliche Erfolg der The Grounds-Gruppe hängt künftig auch wesentlich davon ab, dass es gelingt, die Einnahmen aus der Vermietung der Wohnimmobilien des Bestandsportfolios auf dem geplanten Niveau zu erhalten bzw. zu erhöhen. Die Höhe der von der The Grounds-Gruppe erzielbaren Vertragsmieten und die Möglichkeit, die Vertragsmieten zu erhöhen, sind von zahlreichen Faktoren abhängig, darunter der Solvenz derzeitiger und künftiger Mieter sowie der Fähigkeit, geeignete Mieter zu finden oder zu halten, die bereit sind, langfristige Mietverträge zu für die The Grounds-Gruppe attraktiven Konditionen abzuschließen.

Sollten Mieter die von ihnen eingegangenen Mietzahlungsverpflichtungen beispielsweise aufgrund einer Verschlechterung ihrer wirtschaftlichen Verhältnisse nicht oder nicht vollständig erfüllen oder ihre Mietverhältnisse vermehrt durch Kündigungen beenden, ohne dass die betreffenden Mietobjekte im unmittelbaren Anschluss zu zumindest vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen neu vermietet werden können, würde dies zu Mietausfällen führen und sich entsprechend nachteilig auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe auswirken. Darüber hinaus kann es auch zu Ausfällen von Mieteinnahmen, Mietpreisminderungen oder erhöhten Leerständen kommen, etwa weil sich die Immobilien an einem beispielsweise aufgrund sozialer oder wirtschaftlicher Gegebenheiten schwierigen Standort befinden oder aufgrund der jeweiligen Marktsituation eine geringe Nachfrage nach Vermietungen besteht. Mieterwechsel können mit umfangreichen Umbau- und Sanierungsmaßnahmen verbunden sein, die zu einem vorübergehenden Mietausfall führen und erhebliche Kosten nach sich ziehen. Beispielsweise können

gestiegene Anforderungen der Mieter dazu führen, dass die Immobilien in ihrem gegenwärtigen Zustand nicht mehr oder nur zu einem erheblich geringeren Mietertrag vermietet werden. Im Fall von Leerstand oder reduziertem Mietniveau kann es im Grunde auch nicht ausgeschlossen werden, dass neben geringeren Einnahmen auch der beizulegende Zeitwert der Immobilien mit entsprechenden Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der The Grounds-Gruppe sinkt.

Vor dem Vertragsabschluss mit neuen Mietern prüft die The Grounds-Gruppe deren Bonität. Über ein gezieltes Monitoring und proaktive Maßnahmen wird das Mietausfallrisiko auf einem niedrigen Niveau gehalten. Im Fokus stehen Immobilien mit Mietern guter und sehr guter Bonität.

Immobilien mit einer kurzen Restmietlaufzeit und/oder einer hohen Leerstandsquote werden nur in Betracht gezogen, wenn auf der Basis des Asset-Management-Ansatzes der The Grounds-Gruppe bereits in der Due Diligence vor Ankauf, oder unmittelbar nach Abschluss der Transaktion, Leerstandsreduktionen oder Mietvertragsverlängerungen vertraglich gesichert werden können.

4.2.4 Sonstige Risiken

Über die zuvor beschriebenen Risiken hinaus bestehen Einflüsse auf den Geschäftsverlauf, welche die Gesellschaft nicht vorhersehen und kontrollieren kann. Ihr Eintritt könnte dazu geeignet sein, die Entwicklung des The Grounds-Konzerns negativ zu beeinflussen. Hierzu zählen Naturkatastrophen, Epidemien, Kriege und Terroranschläge.

4.2.5 Gesamtbetrachtung der Risiken

Der Fokus der The Grounds-Gruppe liegt auf dem Aufbau eines qualitativ hochwertigen Immobilienbestands in einer signifikanten Größenordnung, welcher sowohl die Erschaffung stabiler Erträge ermöglicht als auch auf der Umsetzung von Projektentwicklungen bzw. der Privatisierung von Bestandsimmobilien mit der Absicht, nachhaltige Verkaufsergebnisse zu realisieren. Im Jahr 2021 wurde der Immobilienbestand durch den Ankauf von weiteren 176 Wohneinheiten deutlich ausgeweitet. Den Wachstumskurs wollen wir auch in Zukunft fortsetzen.

Für dieses Ziel sind die Faktoren Kapitalaufnahme über Eigen- und Fremdmittel zu günstigen Finanzierungsbedingungen und der Erwerb bzw. die Umsetzung weiterer Projekte von zentraler Bedeutung. Zudem ist im Geschäftsjahr 2021 wie auch im 1. Quartal 2022 im

Bereich der Grundstücksentwicklung und bei der Bestandsentwicklung der Verkauf von Einheiten und Projekten weiter vorangeschritten (s. Angaben unter 1.3), sodass hier mit kontinuierlichen Liquiditätszuflüssen zu rechnen ist. Durch das weitere positive Marktumfeld bei den Finanzierungen und bei der Vermarktung von Immobilien sehen wir derzeit keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

4.3 Chancenbericht

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt hat sich auch in Corona-Zeiten robust entwickelt und im Berichtsjahr wurde sogar ein neuer Rekordwert beim Transaktionsvolumen auf dem Investmentmarkt verzeichnet (s. 2. Wirtschaftsbericht). Zugleich stiegen, wie zuvor dargestellt, die Kaufpreise für Wohnimmobilien im Jahr 2021 in einer Rekordgeschwindigkeit an. Der durch die Corona-Pandemie ausgelöste Trend zum flexiblen Arbeiten und der Homeoffice-Nutzung hat sich weiter fortgesetzt – die Randlagen von Ballungszentren „im Grünen“ erfreuen sich zunehmender Beliebtheit.

Trotz der zuvor erläuterten Marktrisiken von etwaigen Zinsanhebungen, Immobilienblasen und/oder weiteren möglichen Regulierungen der Wohnungsmieten sind die gesamt- und immobilienwirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt unverändert als günstig zu bewerten. Die Nachfrage nach Wohnraum ist in Deutschland unverändert hoch und die Investoren richten auch 2022 verstärkt ihren Fokus auf Wohnimmobilien.³³ Zudem rechnet die Immobilienwirtschaft aufgrund des anhaltenden Ukraine-Kriegs mit zunehmenden Flüchtlingsströmen und zusätzlichem Wohnungsbedarf in Deutschland, der den bereits angespannten Wohnungsmarkt in vielen Regionen weiter verknappt wird. Im mittleren Szenario mit 810.000 Flüchtenden rechnet der ZIA mit einem zusätzlichen Bedarf von 310.000 Wohnungen.³⁴

Das Geschäftsjahr 2021 konnte The Grounds mit über den Erwartungen liegenden Konzernumsatzerlösen von 31,6 Mio. EUR und einem Konzernergebnis von 9,1 Mio. EUR abschließen. Im Vorjahresvergleich gelang damit – bereinigt um die Veräußerung der Logistikkimmobilie in Hangelsberg (Effekt: +16,1 Mio. EUR) – eine deutliche Erhöhung der Konzernumsatzerlöse, basierend auf den gestiegenen Mieterlösen aus dem ausgeweiteten Immobilienbestand und Verkäufen.

³³ Vgl. https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/news/2022/01/ey-re-trendbarometer-b-2022.pdf

³⁴ Vgl. <https://zia-deutschland.de/pressrelease/krieg-in-der-ukraine-immobilienwirtschaft-rechnet-mit-bis-zu-129-mio-fluechtenden-und-500-000-zusaetzlichen-wohnungen>

Das auf Wohnimmobilien ausgerichtete Geschäftsmodell von The Grounds basiert auf den drei Säulen Bestandshaltung, Bestandsentwicklung und Projektentwicklung.

Der Bestand von aktuell rund 410 gehaltenen Wohneinheiten soll kontinuierlich ausgeweitet werden.

Der Großteil der Wohneinheiten der im Jahr 2021 für die Privatisierung erworbenen drei Objekte konnte bereits im Berichtsjahr im Einzelvertrieb erfolgreich veräußert werden. Für die Wohneinheiten in Meppen und Berlin-Pankow ist für das Jahr 2022 mit dem vollständigen Abverkauf inklusive des Nutzen-Lastenwechsels zu rechnen. In Dallgow-Döberitz schreitet der Verkauf ebenfalls gut voran. Bis Ende März 2022 waren bereits 21 % der Einheiten verkauft.

In der Projektentwicklung verfolgt die The Grounds-Gruppe die Umsetzung einer attraktiven Projektpipeline im Volumen von über 400 Mio. EUR (inkl. Joint-Venture-Projekte), die innerhalb der kommenden drei Jahre zu deutlich steigenden Konzernumsatzerlösen und Ergebnisbeiträgen aus assoziierten Unternehmen beitragen wird.

Im März 2022 hat The Grounds ihre Projektentwicklung Terra Homes in Erkner bei Berlin im Rahmen eines Forward Sales an einen institutionellen Investor für 18,5 Mio. EUR verkauft. Ebenfalls sind bis März 2022 fast alle Wohneinheiten für das Projekt Property Garden in der Halberstädter Straße 153 in Magdeburg verkauft worden. Die entsprechenden Verkaufserlöse aus beiden Projekten werden The Grounds schrittweise mit dem für Sommer 2022 angestrebten Baubeginn zufließen.

Für die Projektentwicklung Börde Bogen hat The Grounds mit der Stonehedge SHG 1. Beteiligungs GmbH aus Berlin einen erfahrenen Joint-Venture-Partner gewonnen. Der Verkaufserlös aus den 51 % der Anteile an der Projektgesellschaft der Projektentwicklung Börde Bogen wird in das weitere Unternehmenswachstum investiert.

Für das Projekt Central Offices, die Errichtung eines in Magdeburg sehr zentral gelegenen Bürogebäudes, erwartet The Grounds in Kürze die Erteilung der Baugenehmigung. Die im März 2022 gemachte Ankündigung von Intel, eine Investition von 17 Mrd. EUR für zwei Chipfabriken in Magdeburg durchzuführen, wird den Standort nachhaltig positiv beeinflussen. Hier könnten mehr als 10.000 Arbeitsplätze unter Hinzunahme des Baugewerbes und

weiteren Ansiedlungen von Zulieferern und Partnern entstehen. Daraus erwarten wir für unsere bestehenden Projektentwicklungen weitere positive Werteffekte.

Weitere Wachstumsmöglichkeiten ergeben sich zudem durch die nun stärkere Adressierung des Kapitalmarkts. Im Februar 2021 konnte die Gesellschaft erfolgreich eine Wandelanleihe im Volumen von 12 Mio. EUR platzieren und diese im Oktober 2021 um weitere 4,8 Mio. EUR aufstocken. Zukünftig sollen weitere Eigen- und Fremdkapitalmaßnahmen auf dem Kapitalmarkt zur Finanzierung des Unternehmenswachstums platziert werden.

Zudem ergeben sich in den nächsten Jahren zusätzliche Ergebnispotenziale aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR nach Aufstellung des Bebauungsplans.

5 Prognosebericht

5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung³⁵

Aufgrund des Ukraine-Kriegs und dessen starken negativen Auswirkungen auf die Erholung der deutschen Wirtschaft hat das Institut für Weltwirtschaft in Kiel (IfW) seine Konjunkturprognose Mitte März 2022 revidiert. Statt eines Anstiegs der deutschen Wirtschaftsleistung um 4,0 % im Jahr 2022 rechnet das IfW nur noch mit einem Plus von 2,1 %. Für 2023 wurde die Prognose stattdessen von zuvor +3,3 % leicht auf +3,5 % angehoben.

Die ohnehin hohe Inflation wird durch die starke Zunahme der Rohstoffpreise weiter angefacht, was die Kaufkraft der privaten Haushalte dämpft. Für 2022 rechnet das IfW mit einer hohen Inflationsrate von 5,8 %. Die Industrieproduktion wird durch neue Lieferengpässe gehemmt, die Unternehmen sind als Folge der gegen Russland verhängten Wirtschaftssanktionen und der allgemein hohen Unsicherheit mit geringeren Absatzmöglichkeiten konfrontiert. Ohne die konjunkturellen Erholungseffekte von der Corona-Pandemie würde sich die deutsche Wirtschaftsleistung 2022 sogar rückläufig entwickeln. So haben die Konsumenten in der Pandemie außerordentliche Ersparnisse gebildet und die Industrieunternehmen sind mit einem Auftragsüberhang von rund 100 Mrd. EUR ins

³⁵ Vgl. https://www.ifw-kiel.de/fileadmin/Dateiverwaltung/IfW-Publications/-ifw/Konjunktur/Prognosetexte/deutsch/2022/KKB_89_2022-Q1_Deutschland_DE.pdf
Seiten: 3-7, 21

Jahr 2022 gestartet. In Summe wird die eingesetzte wirtschaftliche Erholung durch den Ukraine-Krieg daher kurzfristig stark abgemildert, aber nicht unterbrochen.

Während sich die Beschäftigungszahlen auf dem Arbeitsmarkt weiter von der Corona-Krise erholen dürften, hinterlässt der Ukraine-Krieg in den öffentlichen Haushaltsausgaben deutliche Spuren (Mehrausgaben für die Verteidigung, für Hilfen zugunsten einkommensschwacher Haushalte und für die Aufnahme von Flüchtlingen sowie Ausgaben zur Unterstützung der Dekarbonisierung).

Die Europäische Zentralbank (EZB) kündigte an, die Leitzinsen zunächst auf ihrem niedrigen Niveau zu belassen. Die Anleihekäufe werden wohl zur Jahresmitte 2022 beendet, die Zinsen könnten „einige Zeit“ nach dem Ende der Anleihekäufe angehoben werden.

Für die Bauindustrie sieht das IfW zunächst eine sich verschlechternde Investitionslage aufgrund der hohen Baupreise und der etwas verschlechterten Finanzierungsbedingungen. Dennoch bleibt die Nachfrage nach Wohnraum hoch. Daher geht das IfW in Summe von einer Zunahme der Bauinvestitionen für 2022 um 2,2 % aus, gefolgt von +2,9 % im Jahr 2023.

5.2 Branchensituation

Deutsche Baubranche³⁶

Die deutschen Bauunternehmen blicken verhalten optimistisch auf 2022. Unter der Annahme nachlassender Lieferschwierigkeiten und Preiserhöhungen beim Einkauf von Baumaterial im zweiten Quartal 2022 gehen die Bauspitzenverbände unter Berücksichtigung der hohen Auftragsbestände für 2022 von einer nominalen Umsatzsteigerung um 5,5 % auf 151 Mrd. EUR aus. Abzüglich einer veranschlagten Preisentwicklung für Bauleistungen von durchschnittlich 4 % verbliebe ein realer Umsatzzuwachs von 1,5 %.

Für den Wohnungsbau rechnen die Bauspitzenverbände für 2022 mit einer Umsatzausweitung um nominal 7 % auf 59,3 Mrd. EUR. Die neue Bundesregierung hat das ambitionierte Ziel von jährlich 400.000 fertiggestellten Wohneinheiten aufgestellt. Für realistisch halten die Bauspitzenverbände die Fertigstellung von rund 320.000 Wohnungen im Jahr 2022. Sie begrüßen jedoch die geplante Erhöhung der linearen Abschreibung von

³⁶ Vgl. https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/2021-16-12_Arumentationslinie_PK_final.pdf und <https://www.zdb.de/meldungen/baugewerbe-zu-den-auswirkungen-des-russischen-angriffs-auf-die-ukraine-rohstoffengpaesse-betreffen-auch-bauwirtschaft>

2 % auf 3 %, die geplanten Aufstockungen der Mittel für den sozialen Wohnungsbau, den altersgerechten Umbau von Wohnungen sowie die Städtebauförderung.

Im Wirtschaftsbau stehen sich zunehmende Ordereingänge und der hohe Auftragsbestand sowie derzeit aufgrund der vierten Corona-Infektionswelle schwache Genehmigungssignale aus Handel und Industrie gegenüber. Für den Wirtschaftsbau insgesamt prognostizieren die Bauspitzenverbände im Jahr 2022 ein nominales Umsatzplus um 6 % auf 53,3 Mrd. EUR, das durch die steigenden Investitionen bei der Deutschen Bahn gestützt wird.

Der Investitionsstau der öffentlichen Kommunen beläuft sich mittlerweile auf 150 Mrd. EUR. Für 2022 rechnen die kommunalen Spitzenverbände mit um 9 % rückläufigen Bauinvestitionen, womit der ohnehin hohe Investitionsstau weiter wachsen wird. Daher stehen 2022 hohe Auftragsbestände engen Handlungsspielräumen der Kommunen gegenüber, weshalb die Bauspitzenverbände nur eine schwache nominale Umsatzsteigerung um 2 % auf 38,6 Mrd. EUR erwarten.

Der Ukraine-Krieg führt zu einer weiteren Verteuerung der Baustoffpreise. Anfang März 2022 machten sich bereits deutliche Preissteigerungen bei Bitumen und Stahl(producten) bemerkbar.

Wohnimmobilien

Auf dem Wohnimmobilienmarkt erwartet Savills für 2022 ein Transaktionsvolumen von über 20 Mrd. EUR. Die Fundamentaldaten am Wohnungsmarkt bleiben generell günstig, doch müssten die einzelnen Immobilien künftig nicht nur im Hinblick auf ESG und Inflation, sondern auch in Bezug auf die regionalen Fundamentaldaten analysiert werden.³⁷

Das Thema ESG könnte die Nachfrage nach Neubauten weiter steigern, da Studien belegen, dass ESG-Kriterien sich in Neubauten einfacher belegen lassen als in Bestandsbauten. Es ist bzw. wird bereits ein maßgeblicher Teil des institutionellen Anlagevolumen ESG-konform ausgerichtet und Umfragen unter Investoren zeigen, dass für mehr als die Hälfte die Implementierung von ESG-Faktoren in das Tagesgeschäft eine besondere Priorität hat. Etwa zwei Drittel der befragten Investoren strebt 2022 eine ESG-konforme Optimierung ihrer Bestandsgebäude an, ein Drittel eine Bestandsoptimierung (Investorenumfrage von

³⁷ Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/323215/wohninvestmentmarkt-deutschland-2021>

Engel & Völkers Investment Consulting).³⁸ Der zunehmende Sanierungsdruck im Bestand – über alle Nutzungsklassen verteilt – könnte zur Ressourcen-Bündelung weitere Unternehmenszusammenschlüsse und vermehrte Portfoliobereinigungen zur Folge haben. Diese Faktoren werden die Transaktionsaktivität am Immobilieninvestmentmarkt weiter befeuern.³⁹ Die hohe Inflation – vor allem die Verteuerung der Energiepreise – wird den Fokus auf energieeffiziente Gebäude weiter verstärken.

Branchenteilnehmer gehen zudem davon aus, dass das Umwandlungsverbot im Baulandmobilisierungsgesetz zu einer künstlichen Verknappung von Eigentumswohnungen und somit zu steigenden Wohnimmobilienpreisen führen wird.⁴⁰

Mit Blick auf die Renditenentwicklung sei mit einer Fortsetzung des Trends aus 2021 zu rechnen, demnach mit einem leichten Rückgang der Nettospitzenrendite.⁴¹

Im Segment Mikroapartments und Student-Housing seien nach Ansicht von CBRE für 2022 einige größere Transaktionen, aber auch Konsolidierungstendenzen zu erwarten. Es gebe aktuell zahlreiche Akteure, die verstärkt in dieses Segment investieren wollen.⁴²

Gewerbeimmobilien

Savills rechnet für 2022 auf dem Gewerbeimmobilienmarkt mit einem gegenüber 2021 leicht erhöhten Transaktionsvolumen von etwa 65 Mrd. EUR.⁴³ Die Nachfrage nach Core-Immobilien ist unverändert hoch. Die im Rahmen des EY-Trendbarometers befragten Unternehmen gehen für 2022 davon aus, dass sich die Assetklasse Büro kurz- bis mittelfristig von den Corona-Nachwirkungen erholen wird (vor allem die Core-Lagen), während für Hotel-/Gastimmobilien eine mittelfristige und für Handelsimmobilien keine vollständige Erholung erwartet wird. Besonders pessimistisch fällt der Ausblick für Shopping-Center aus. Im Segment Büro werden kürzere Vertragslaufzeiten und eine reduzierte Flächennachfrage als Folge des flexiblen Arbeitens im Vordergrund stehen. Hier erwarten Branchenteilnehmer überwiegend stabile Kaufpreise in den A- und B-Lagen, während die Mehrheit von einem sinkenden Preisniveau für Büros in der Peripherie ausgeht.⁴⁴

³⁸ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/nachhaltig-warum-unternehmen-von-esg-kriterien-profitieren_84324_509978.html

³⁹ Vgl. https://www.savills.de/research_articles/260049/323505-0

⁴⁰ Vgl. https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/news/2022/01/ey-re-trendbarometer-b-2022.pdf

⁴¹ Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnimmobilien-investmentmarkt-deutschland_84324_527002.html

⁴² Vgl. https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/wohnimmobilien-investmentmarkt-deutschland_84324_527002.html

⁴³ Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/323216/gewerbeinvestmentmarkt-deutschland-2021>

⁴⁴ Vgl. https://assets.ey.com/content/dam/ey-sites/ey-com/de_de/news/2022/01/ey-re-trendbarometer-b-2022.pdf

5.3 Unternehmen

Rund neun Monate nach dem Vertriebsstart wurden für fast alle Wohneinheiten des Projekts Property Garden in der Halberstädter Straße 153 in Magdeburg Kaufverträge abgeschlossen. Die insgesamt 63 Wohnungen wurden überwiegend von Kapitalanlegern erworben. Die entsprechenden Verkaufserlöse werden The Grounds schrittweise mit angestrebtem Baubeginn im Jahr 2022 zufließen.

Zudem hat The Grounds im März 2022 einen Vertrag über den Verkauf der Grundstücksentwicklung Terra Homes in Erkner abgeschlossen. Der Verkauf erfolgt im Rahmen eines Forward Sales an einen institutionellen Investor. Das Projekt Terra Homes umfasst insgesamt 34 Doppelhaushälften, die ab Sommer 2022 errichtet werden sollen.

Durch die bereits beurkundeten Verkäufe im Rahmen der Grundstücksentwicklung und der bereits verkauften Einheiten in der Bestandsentwicklung rechnen wir für 2022 mit weiter steigenden Umsätzen verbunden mit einem leicht geringeren EBIT im Vergleich zum Vorjahreszeitraum. Der Konzernumsatz läge somit zwischen 35,0 und 38,0 Mio. EUR und das EBIT zwischen 8,0 und 9,0 Mio. EUR.

In der EBIT-Prognose sind die zusätzlichen Ergebnispotenziale aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR nicht eingeplant. Kommt es 2022 zur Aufstellung des Bebauungsplans, der Voraussetzung für die Realisierung des Besserungsscheins ist, würden Umsatz und EBIT noch einmal deutlich steigen.

6 Vergütungsbericht

Die im Geschäftsjahr 2020 neu abgeschlossenen Dienstverträge mit den Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini haben jeweils eine Laufzeit bis Dezember 2024.

Während der Laufzeit der Verträge ist eine ordentliche Kündigung nicht vorgesehen. Im Fall eines „Change of Control“ sehen die Verträge jedoch ein Sonderkündigungsrecht vor.

Die Vergütung der Vorstände setzt sich aus einer festen erfolgsunabhängigen jährlichen Grundvergütung und einer variablen, zwischen Vorstand und Aufsichtsrat festzulegenden Tantieme zusammen.

Die Grundvergütung beträgt bei beiden Vorständen 180.000 EUR pro Jahr und hat sich seit dem 1. März 2021 auf 240.000 EUR erhöht. Die variable Vergütungskomponente ist an das Ergebnis nach Steuern des IFRS-Konzernabschlusses der Gesellschaft gekoppelt. In die Bemessungsgrundlage fließen Bewertungsgewinne nur anteilig ein. Zudem ist die Tantieme auf 480.000 EUR gedeckelt.

Den Vorständen steht ein Dienstfahrzeug zur Verfügung und The Grounds hat eine Vermögensschadenhaftpflichtversicherung (D&O-Versicherung) abgeschlossen.

Zudem haben beide Vorstände Aktienoptionsrechte für je 700.000 Stück als langfristige Vergütungskomponente erhalten. Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode und der Bewertungsparameter wird auf den Anhang verwiesen.

Den Vorständen wurden weder Pensionszusagen noch andere Leistungen für die Altersvorsorge gewährt. Es wurden keine Vereinbarungen mit den Vorständen über Leistungen bei einem vorzeitigen Ausscheiden getroffen mit Ausnahme der Berechtigung der Gesellschaft, die Vorstände während der Dauer einer Kündigungsfrist und bei einer Abberufung unter Fortzahlung des Gehalts freizustellen, und dem Recht der Vorstände, in diesem Fall eine sofortige Auszahlung der Vergütung für die restliche Vertragslaufzeit verlangen zu können. Des Weiteren sehen die Anstellungsverträge ein nachvertragliches Wettbewerbsverbot vor.

Die Mitglieder des Aufsichtsrats erhalten neben dem Ersatz ihrer Auslagen eine feste jährliche Vergütung für jedes volle Geschäftsjahr ihrer Zugehörigkeit zum Aufsichtsrat.

Berlin, 12. April 2022

Der Vorstand

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini



KONZERNABSCHLUSS

72 Bilanz

74 Gewinn- und Verlustrechnung

76 Eigenkapitalveränderungsrechnung

78 Kapitalflussrechnung

80 Konzern-Anhang

140 Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2021

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
		TEUR	TEUR
Vermögenswerte			
Langfristige Vermögenswerte			
Immaterielles Vermögen	8.1	15	15
Geschäfts- oder Firmenwert	8.1	1.941	1.939
Sachanlagen	8.1	266	139
Nutzungsrechte	8.2	433	481
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.6	31.050	14.000
Beteiligungen	8.4	152	152
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8.5	5.441	2.673
Übrige Finanzanlagen	8.7	15	228
Latente Ertragsteuerforderungen	8.22	1.768	2.011
Summe langfristiges Vermögen		41.082	21.637
Kurzfristige Vermögenswerte			
Vorräte	8.8	37.994	32.237
Vertragsvermögenswerte	8.9	4.571	12.399
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.10	2.723	136
Sonstige Forderungen	8.11	14.146	20.396
Liquide Mittel	8.12	2.385	623
Summe kurzfristiges Vermögen		61.820	65.791
Bilanzsumme		102.902	87.428

	Anhang	31.12.2021	31.12.2020
		TEUR	TEUR
Eigenkapital			
Gezeichnetes Kapital	8.13	17.806	17.806
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	8.13	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	8.13	5.815	1.996
Gewinnrücklagen	8.13	155	155
Bilanzgewinn	8.13	16.562	10.980
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		27.885	18.484
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		599	1.870
Summe Eigenkapital		28.483	20.354
Schulden			
Langfristige Schulden			
Finanzverbindlichkeiten	8.14	24.344	18.410
Anleihen	8.15	12.850	0
Leasingverbindlichkeiten	8.16	330	382
Sonstige Verbindlichkeiten	8.20	26	107
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.22	5.480	2.602
Summe langfristige Schulden		43.031	21.501
Kurzfristige Schulden			
Rückstellungen	8.17	866	2.441
Finanzverbindlichkeiten	8.14	20.056	30.889
Anleihen	8.15	376	0
Leasingverbindlichkeiten	8.16	132	121
Erhaltene Anzahlungen	8.19	678	131
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	8.21	3.599	5.513
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.18	1.202	1.188
Sonstige Verbindlichkeiten	8.20	4.480	5.291
Summe kurzfristige Schulden		31.387	45.573
Bilanzsumme		102.902	87.428

KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Anhang	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
		TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	8.23	31.588	31.263
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	8.6	2.243	2.754
Sonstige betriebliche Erträge	8.27	824	82
Bestandsveränderungen	8.24	564	-313
Materialaufwand	8.25	-21.477	-24.908
Personalaufwand	8.26	-1.968	-1.011
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	8.1	-169	-59
Sonstige betriebliche Aufwendungen	8.28	-2.496	-1.837
EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen		9.109	5.972
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	8.5	61	132
EBIT		9.170	6.104
Zinserträge	8.29	148	115
Zinsaufwendungen	8.29	-2.272	-1.100
Finanzergebnis		-2.124	-985
Ergebnis vor Ertragsteuern		7.046	5.119
Ertragsteuern	8.30	-1.973	-1.111
Konzernergebnis		5.073	4.008
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		-24	410
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		5.097	3.599
Ergebnis je Aktie (in EUR)	8.31	0,29	0,22



KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichs- posten aus Unternehmens- erwerb	Kapital- rücklage	Gewinn- rücklagen	Bilanz- gewinn/ -verlust	Auf nicht- beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2021	17.806	-12.453	1.996	155	10.980	1.870	20.354
Erfassung der Eigenkapital- komponente der Wandelanleihe			3.545				3.545
aktienbasierte Vergütungen			274				274
Erwerb von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						109	109
Abgang von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter					485	-1.357	-872
Konzern- Gesamtergebnis					5.097	-24	5.073
Stand 31.12.2021	17.806	-12.453	5.815	155	16.562	599	28.483

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn/-verlust	Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 01.01.2020	15.106	-12.453	778	155	7.378	1.029	11.994
Kapitalerhöhung	2.700		1.161				3.861
aktienbasierte Vergütungen			57				57
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						442	442
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					2	-11	-9
Konzern-Gesamtergebnis					3.599	410	4.008
Stand 31.12.2020	17.806	-12.453	1.996	155	10.980	1.870	20.354

KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	5.073	4.008
+ Abschreibungen Anlagevermögen	47	30
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	122	29
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	-61	-132
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	-1.576	1.786
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	-3.199	3.191
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-2.243	-2.754
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	0	-458
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	0	-4.650
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	5.448	-31.713
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-331	5.189
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	2.124	985
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	1.973	1.061
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-379	-600
= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit	6.999	-24.027

Fortsetzung auf Seite 79

Fortsetzung von Seite 78

	01.01.2021 – 31.12.2021	01.01.2020 – 31.12.2020
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	0	100
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	218	483
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–3	–4
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–172	–124
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–5	–369
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–14.807	–12.746
+ erhaltene Zinsen	46	48
= Cashflow aus der Investitionstätigkeit	–14.723	–12.612
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	39.378	38.442
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–27.506	–1.897
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–114	–8
– gezahlte Zinsen	–2.272	–724
= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	9.487	35.813
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.762	–826
+ Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	119
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	623	1.330
= Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.385	623

Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.32

KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2021

- 81** 1. Grundlegende Informationen
- 81** 2. Grundsätze der Berichterstattung
- 84** 3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung
- 85** 4. Konsolidierungsmethoden
- 91** 5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 104** 6. Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 105** 7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 107** 8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
- 135** 9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag
- 135** 10. Sonstige Angaben

1 Grundlegende Informationen

Die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend: „The Grounds AG“) hat ihren Sitz in Berlin, Deutschland. Sie ist im Handelsregister des Amtsgerichts Berlin-Charlottenburg unter der Registernummer HRB 191556 B eingetragen.

Die Aktien der Gesellschaft werden unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Open Market) an der Düsseldorfer Börse gehandelt.

Die operative Geschäftstätigkeit des Unternehmens besteht in der Realisierung von wohnwirtschaftlichen Projekten in deutschen Metropolregionen und Ballungszentren, die Geschäftstätigkeit umfasst drei Kernbereiche. Dazu zählen der Aufbau eines eigenen Immobilienbestands, der mieternahe Vertrieb von existierenden Wohnungen an Kapitalanleger oder Selbstnutzer sowie die Entwicklung und Umsetzung von Neubauvorhaben im Wohnungsbereich mit dem Ziel der Veräußerung an institutionelle Investoren, Kapitalanleger oder Selbstnutzer. Die The Grounds AG fungiert dabei primär als operativ tätige Holding ihrer Immobilienobjektgesellschaften.

2 Grundsätze der Berichterstattung

Für das Geschäftsjahr 2021 ist die The Grounds AG nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuchs (HGB) nicht zur Konzernrechnungslegung verpflichtet. Der vorliegende Konzernabschluss wurde daher – wie auch der Konzernlagebericht – freiwillig aufgestellt.

Die The Grounds AG hat auf ihren Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 die Regelungen des § 315e Abs. 3 HGB sinngemäß angewendet. Dementsprechend wurde der Konzernabschluss auf der Grundlage der Verordnung (EG) Nr. 1606/2002 des Europäischen Parlaments und des Rates vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards nach den vom International Accounting Standards Board (IASB) verabschiedeten und veröffentlichten International Financial Reporting Standards (IFRS), wie sie in der Europäischen Union (EU) für kapitalmarktorientierte Unternehmen

verpflichtend anzuwenden sind, und unter Beachtung der nach § 315e Abs. 1 HGB ergänzend anzuwendenden handelsrechtlichen Vorschriften aufgestellt.

Die Anforderungen der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, wurden vollständig erfüllt und führen zur Vermittlung eines den tatsächlichen Verhältnissen entsprechenden Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns der The Grounds AG (nachfolgend: „The Grounds-Konzern“). Einzelne Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung und der Bilanz sind zur Verbesserung der Übersichtlichkeit der Darstellung zusammengefasst. Diese Posten werden im Anhang aufgegliedert und erläutert.

Die Konzern-Gesamtergebnisrechnung ist nach dem Gesamtkostenverfahren gegliedert. Sie umfasst nur eine Gewinn- und Verlustrechnung, da direkt im Eigenkapital zu erfassende Komponenten nicht vorliegen und daher kein sonstiges Ergebnis auszuweisen ist.

Die The Grounds AG hat ihre Geschäftstätigkeit, auch mit Blick auf Unternehmensgröße und -struktur, noch nicht in berichtspflichtige Segmente im Sinne des IFRS 8 unterteilt, weshalb die Aufstellung einer Segmentberichterstattung unterblieben ist.

Die im Konzernabschluss angewandten Rechnungslegungsmethoden entsprechen in allen wesentlichen Punkten bis auf nachfolgend erläuterte Änderungen jenen, die auch dem Konzernabschluss zum 31. Dezember 2020 zugrunde lagen.

Zur besseren Darstellung wurde das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen aus dem Finanzergebnis in das EBIT umgegliedert. In diesem Zusammenhang wurden die Zwischensummen Gesamtergebnis und Betriebsergebnis gestrichen und die neue Zwischensumme EBIT eingefügt. Die The Grounds AG beteiligt sich primär aus operativen Erwägungen an Joint Ventures oder assoziierten Unternehmen. Aufgrund der damit einhergehenden Nähe zur originären operativen Geschäftstätigkeit wird das Ergebnis aus assoziierten Unternehmen dem EBIT zugeordnet.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2021 waren nach Übernahme durch die EU folgende neue beziehungsweise geänderte Rechnungslegungsstandards und Interpretationen erstmalig verpflichtend anzuwenden:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Auf die Coronavirus-Pandemie bezogene Mietkonzessionen nach dem 30. Juni 2021	1. April 2021
Änderungen an IFRS 9 „Finanzinstrumente“, IFRS 4 „Versicherungsverträge“, IFRS 7 „Finanzinstrumente – Angaben“, IFRS 16 „Leasingverhältnisse“ und IAS 39 „Finanzinstrumente – Ansatz und Bewertung“: Interest Rate Benchmark Reform (Phase 2)	1. Januar 2021
Änderungen an IFRS 4 „Versicherungsverträge“: Verschiebung der Anwendung des IFRS 9	1. Januar 2021

Aus den daraus resultierenden Änderungen der IFRS-Rechnungslegungsvorschriften haben sich keine wesentlichen Auswirkungen auf den Konzernabschluss der The Grounds AG ergeben.

Die folgenden vom IASB neu herausgegebenen oder geänderten und – soweit dargestellt – von der EU zum Teil noch nicht übernommenen Rechnungslegungsvorschriften sind unter der Voraussetzung der Übernahme durch die EU (eventuell nach erfolgten Anpassungen) erst in künftigen Abschlüssen verpflichtend zu beachten und wurden von der The Grounds AG nicht vorzeitig angewandt:

Standard/Interpretation	Erstmalige Pflichtanwendung nach IASB	Erstmalige Pflichtanwendung in der EU
Änderungen an IFRS 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Referenz auf das Rahmenkonzept	1. Januar 2022	1. Januar 2022
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“: Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung	1. Januar 2022	1. Januar 2022
Jährliches Verbesserungsprojekt Zyklus 2018-2020	1. Januar 2022	1. Januar 2022
Änderungen an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“: Nachteilige Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	1. Januar 2022	1. Januar 2022
IFRS 17 „Versicherungsverträge“ einschließlich Änderungen an IFRS 17: Erstmalige Anwendung von IFRS 17 und IFRS 9 – Vergleichsinformationen	1. Januar 2023	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“ und an IFRS Practice Statement 2: Angabe von Rechnungslegungsmethoden	1. Januar 2023	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 8 „Rechnungslegungsmethoden, Änderungen von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen und Fehler“: Definition von rechnungslegungsbezogenen Schätzungen	1. Januar 2023	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1. Januar 2023	Noch unbekannt
Änderungen an IAS 12 „Ertragsteuern“: Latente Steuern betreffend Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion	1. Januar 2023	Noch unbekannt
IFRS 14 „Regulatorische Abgrenzungsposten“	1. Januar 2016	Keine EU-Anerkennung

Aus der künftigen Anwendung der neuen Rechnungslegungsvorschriften erwartet das Unternehmen keine signifikanten Auswirkungen auf den Konzernabschluss.

Die Beträge in den Erläuterungen und Tabellen des Konzernabschlusses werden, soweit nicht anders vermerkt, in Tausend Euro (TEUR) angegeben. Sowohl Einzel- als auch Summenwerte stellen den Wert mit der kleinsten Rundungsdifferenz dar. Bei Additionen der dargestellten Einzelwerte können deshalb kleine Differenzen zu den ausgewiesenen Summen auftreten.

Der vorliegende Konzernabschluss der The Grounds AG wurde freiwillig erstellt und am 12. April 2022 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

3 Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung

Die The Grounds AG stellt ihren Konzernabschluss in Euro (EUR) auf.

Geschäftsvorfälle in fremder Währung sind nicht zu verzeichnen und alle Unternehmen des Konsolidierungskreises bilanzieren ebenfalls in EUR.

4 Konsolidierungsmethoden

4.1 Geschäftsjahr und Stichtage der einbezogenen Abschlüsse

Geschäftsjahr des Konzerns ist das Kalenderjahr. Der Stichtag aller Einzelabschlüsse der in den Konzernabschluss einbezogenen Konzernunternehmen stimmt mit dem Konzernabschlussstichtag überein.

4.2 Einbeziehung von Tochterunternehmen

Tochterunternehmen sind Unternehmen, deren Finanz- und Geschäftspolitik der Konzern direkt oder indirekt beherrschen kann. Eine Aufstellung der in den Konzernabschluss der The Grounds AG für die Berichtsperiode einbezogenen Tochterunternehmen findet sich in Abschnitt 4.4.1.

Tochterunternehmen werden von dem Zeitpunkt an im Wege der Vollkonsolidierung in den Konzernabschluss einbezogen, an dem die Kontrolle auf den Konzern übergegangen ist. Sie werden zu dem Zeitpunkt entkonsolidiert, an dem die Kontrolle endet.

Die Abbildung zugegangener Tochterunternehmen erfolgt nach der Erwerbsmethode. Die Anschaffungskosten des Erwerbs entsprechen dem beizulegenden Zeitwert der hingegenen Vermögenswerte, der ausgegebenen Eigenkapitalinstrumente und der entstandenen beziehungsweise übernommenen Schulden zum Transaktionszeitpunkt (Date of Exchange). Im Rahmen eines Unternehmenszusammenschlusses identifizierbare Vermögenswerte, Schulden und Eventualverbindlichkeiten werden bei der Erstkonsolidierung mit ihren beizulegenden Zeitwerten im Erwerbszeitpunkt bewertet, unabhängig vom Umfang der Minderheitenanteile. Ein Überschuss der Anschaffungskosten über den Anteil des Konzerns an dem zum beizulegenden Zeitwert bewerteten Nettovermögen wird als Geschäftswert angesetzt. Sind die Anschaffungskosten geringer als das zum beizulegenden Zeitwert bewertete (anteilige) Nettovermögen des erworbenen Tochterunternehmens, wird der Unterschiedsbetrag direkt ergebniswirksam in der Gesamtergebnisrechnung erfasst. Anteilserwerbe an Tochterunternehmen nach Erlangung der Beherrschung werden als Eigenkapitaltransaktionen bilanziert. Der Unterschied zwischen dem Kaufpreis der Anteile und dem abgehenden Minderheitenanteil wird direkt im Eigenkapital mit den noch nicht verwendeten Ergebnissen verrechnet.

Anteile anderer Gesellschafter am Eigenkapital des Tochterunternehmens werden innerhalb des Konzerneigenkapitals als Anteile ohne beherrschenden Einfluss ausgewiesen. Der Anteil ohne beherrschenden Einfluss ist der Teil des Periodenergebnisses und des Reinvermögens eines Tochterunternehmens, der auf Anteile entfällt, die nicht direkt vom Mutterunternehmen oder einem anderen Tochterunternehmen gehalten werden.

Der Verkauf von Immobilienobjektgesellschaften im Wege des Share Deals wird in der Entkonsolidierung wie ein vergleichbarer unmittelbarer Verkauf von Immobilien (Asset Deal) abgebildet, weil diese Transaktionen integraler Bestandteil des Kerngeschäfts des The Grounds-Konzerns sind. Dadurch wird dem wirtschaftlichen Charakter der Transaktionen mit Blick auf eine möglichst zutreffende Darstellung der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage Rechnung getragen. Daraus folgt: Der Verkaufspreis der Anteile zuzüglich der abgehenden Schulden abzüglich abgehender Forderungen der Immobilienobjektgesellschaft wird als Umsatzerlös, der Buchwert der abgehenden Immobilien als Materialaufwand ausgewiesen. Für gegebenenfalls zurückbleibende Restbeteiligungen gilt der Saldo der anteiligen Konzernbuchwerte der durch den Verkauf ausscheidenden Vermögenswerte und Schulden als Anschaffungskosten. Gehen Immobilien durch Erwerb einer Objektgesellschaft zu, wird dies in der Erstkonsolidierung entsprechend als Erwerb einer Immobilie abgebildet.

Die Anschaffungskosten ergeben sich aus dem Kaufpreis der Anteile an der Objektgesellschaft zuzüglich der übernommenen Schulden abzüglich sonstiger Vermögenswerte der Objektgesellschaft.

Konzerninterne Transaktionen, Salden und unrealisierte Gewinne aus Transaktionen zwischen Konzernunternehmen werden eliminiert. Entsprechendes gilt für unrealisierte Verluste, es sei denn, die Transaktion deutet auf eine Wertminderung des übertragenen Vermögenswerts hin. Die Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden von Tochterunternehmen werden, soweit erforderlich, angepasst, um eine konzerneinheitliche Bilanzierung nach Maßgabe der IFRS zu gewährleisten.

4.3 Abbildung von assoziierten Unternehmen

Ein assoziiertes Unternehmen ist ein Unternehmen, bei dem der Konzern über einen maßgeblichen Einfluss verfügt. Maßgeblicher Einfluss ist die Möglichkeit, an den finanz- und geschäftspolitischen Entscheidungen des Unternehmens, an dem die Kapitalanteile gehalten werden, mitzuwirken. Dabei ist weder eine Beherrschung noch gemeinschaftliche Führung der Entscheidungsprozesse gegeben. Ein maßgeblicher Einfluss liegt grundsätzlich vor,

wenn die The Grounds AG direkt oder indirekt über Tochterunternehmen 20 % oder mehr der Stimmrechte hält.

Anteile an assoziierten Unternehmen, die für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns von Bedeutung sind, werden nach der Equity-Methode in den Konzernabschluss einbezogen. Nach der Equity-Methode sind Anteile an assoziierten Unternehmen mit ihren Anschaffungskosten in die Konzernbilanz aufzunehmen, die um Veränderungen des Konzernanteils am Gewinn oder Verlust und am sonstigen Ergebnis des assoziierten Unternehmens nach dem Erwerbszeitpunkt fortgeschrieben werden. Verluste eines assoziierten Unternehmens, die den Anteil des Konzerns an dem Unternehmen übersteigen, werden nicht erfasst. Eine Erfassung erfolgt nur dann, wenn der Konzern eine rechtliche oder faktische Verpflichtung zur Verlustübernahme eingegangen ist bzw. Zahlungen anstelle des assoziierten Unternehmens leistet.

Anteile an einem assoziierten Unternehmen werden ab dem Zeitpunkt, zu dem die Assoziierungsvoraussetzungen erfüllt sind, nach der Equity-Methode abgebildet. Jeglicher Überschuss der Anschaffungskosten des Anteilserwerbs über den erworbenen Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens wird als Geschäfts- oder Firmenwert ausgewiesen. Der Geschäfts- oder Firmenwert ist Bestandteil des Buchwerts der Anteile und wird nicht separat auf das Vorliegen einer Wertminderung geprüft. Jeglicher Betrag, um den der erworbene Anteil an den beizulegenden Zeitwerten der identifizierbaren Vermögenswerte, Schulden und Eventualschulden des assoziierten Unternehmens die Anschaffungskosten des Anteilserwerbs übersteigt, wird in der Zugangsperiode bei der Ermittlung des Anteils am Gewinn oder Verlust des assoziierten Unternehmens ertragswirksam erfasst.

4.4 Konsolidierungskreis

4.4.1 Einbezogene Unternehmen

In den Konzernabschluss der The Grounds AG zum 31.12.2021 sind das Mutterunternehmen und alle nachfolgend aufgeführten Tochterunternehmen einbezogen.

Liste der Tochtergesellschaften

Firma	Sitz	Kapitalanteil
TGA Immobilien Erwerb 11 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 4 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 5 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 7 GmbH	Berlin	100,0 %
Silent Living Grundbesitz GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 13 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 14 GmbH	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 15 GmbH	Berlin	100,0 %
Grundstücksentwicklung Halberstädter Straße 153 GmbH	Berlin	94,9 %
The Grounds App 1 GmbH & Co. KG	Berlin	100,0 %
BORBICO GmbH ⁵⁾	Berlin	100,0 %
Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH	Berlin	100,0 %
Capstone Opportunities AG	Berlin	89,9 %
CS1 GmbH ²⁾	Berlin	100,0 %
CSO Verwaltung GmbH ²⁾	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH ²⁾	Berlin	100,0 %
Wohnen am Haseknie GmbH & Co. KG ²⁾	Berlin	100,0 %
WMKG GmbH ^{1), 2)}	Berlin	100,0 %
Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG ^{1), 5)}	Berlin	94,9 %
The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH ¹⁾	Berlin	100,0 %
The Grounds Bernau GmbH ¹⁾	Berlin	100,0 %

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss folgende assoziierte Unternehmen:

Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
Zeppelin One GmbH ⁴⁾	Berlin	50,0 %
CS2 GmbH ^{2), 3)}	Berlin	49,0 %
The Grounds App 2 GmbH & Co. KG	Berlin	49,0 %
Börde Bogen Management GmbH (vormals The Grounds Wohnen GmbH) ¹⁾	Berlin	49,0 %

¹⁾ Im Geschäftsjahr zugegangen.

²⁾ Mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG.

³⁾ Teilweise unmittelbar, teilweise mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG.

⁴⁾ Mittelbar gehalten über die TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH.

⁵⁾ Mittelbar gehalten über TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH.

Schließlich hielt die The Grounds AG zum Abschlussstichtag folgende Beteiligungen:

Beteiligungsliste

Firma	Sitz	Kapitalanteil	Jahresergebnis (TEUR)	Eigenkapital (TEUR)
ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG ⁶⁾	Stuttgart	10,1 %	-2.797	-2.556
PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG ⁷⁾	Berlin	5,5 %	-2.325	22.080
ERIC Group GmbH ⁶⁾	Berlin	1,2 %	-167	2.051

Alle Beteiligungen wurden unmittelbar gehalten.

⁶⁾ Daten gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2020.

⁷⁾ Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2021.

4.4.2 Veränderungen der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31.12.2020 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- ▶ Durch den Erwerb weiterer 50 % der Anteile an der WMKG GmbH und 42,35 % der Kommanditanteile an der Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG sind die beiden Gesellschaften zu Tochterunternehmen geworden.
- ▶ In der Berichtsperiode wurden die The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH, die The Grounds Bernau GmbH und die The Grounds Wohnen GmbH gegründet.
- ▶ Die The Grounds Real Estate Development AG hat die restlichen 5,1 % der Anteile an der The Grounds Real Estate GmbH erworben. Die MDSG Lagerwirtschaft und Distributionsgesellschaft mbH wurde sodann auf die The Grounds Real Estate GmbH verschmolzen. Nachfolgend wurde die The Grounds Real Estate GmbH auf die The Grounds Real Estate Development AG verschmolzen.
- ▶ An der The Grounds App 2 GmbH & Co. KG und an der Börde Bogen Management GmbH (vormals The Grounds Wohnen GmbH) wurden jeweils 51 % der Anteile verkauft. Zum 31.12.2021 sind beide Gesellschaften assoziierte Unternehmen.

Aus der Veräußerung der Anteile an der Börde Bogen Management GmbH entstand in der Berichtsperiode ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von insgesamt 1 TEUR. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	13
Abgegangenes Vermögen	-24
Abgegangene Schulden	0
Beizulegender Wert des verbleibenden assoziierten Unternehmens	12
Gewinn aus Entkonsolidierung	1

Aus der Veräußerung der Anteile an der The Grounds App 2 GmbH & Co. KG, Berlin, entstand in der Berichtsperiode ein Entkonsolidierungsgewinn in Höhe von insgesamt 5.924 TEUR. Dieser Betrag setzt sich wie folgt zusammen:

	TEUR
Erhaltene Kaufpreisbestandteile	2.786
Abgegangenes Vermögen	-11.699
Abgegangene Schulden	12.161
Beizulegender Wert des verbleibenden assoziierten Unternehmens abzüglich latenter Steuern	2.676
Gewinn aus Entkonsolidierung	5.924

5 Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

Die Abschlüsse der Tochterunternehmen sind einheitlich nach den folgenden Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden in den Konzernabschluss einbezogen worden. Soweit in den Einzelabschlüssen der assoziierten Unternehmen wesentliche Abweichungen zu den Rechnungslegungsmethoden des Konzerns identifiziert wurden, ist dahingehend ebenfalls eine Anpassung erfolgt.

5.1 Immaterielles Vermögen

5.1.1 Geschäfts- oder Firmenwert

Der Geschäfts- oder Firmenwert stellt den Überschuss der Anschaffungskosten eines Unternehmenserwerbs über den Anteil des Konzerns am beizulegenden Zeitwert des Nettovermögens des erworbenen Unternehmens zum Erwerbszeitpunkt dar und wird als immaterieller Vermögenswert ausgewiesen. Ein Geschäfts- oder Firmenwert, der aus dem Erwerb eines assoziierten Unternehmens resultiert, ist im Buchwert der Beteiligung an dem assoziierten Unternehmen enthalten.

Der Geschäfts- oder Firmenwert wird einem jährlichen und zusätzlich bei Eintritt von wertmindernden Ereignissen einem anlassbezogenen Wertminderungstest unterzogen (Impairment-only Approach) und mit seinen ursprünglichen Anschaffungskosten abzüglich kumulierter Wertminderungen bewertet. Eine planmäßige Abschreibung findet nicht statt.

Für Zwecke der Konzernrechnungslegung für die Berichtsperiode 2021 war von keinen Wertminderungen des ausgewiesenen Geschäfts- oder Firmenwerts auszugehen, der aus der als umgekehrtem Unternehmenserwerb abgebildeten Einbringung der Aktien an der The Grounds Real Estate AG im Jahr 2017 entstanden ist. Bei dem Geschäfts- oder Firmenwert aus dem Unternehmenserwerb der Capstone Opportunities AG ergab sich ebenfalls kein Wertberichtigungsbedarf.

5.1.2 Sonstige immaterielle Vermögenswerte

Das sonstige immaterielle Vermögen enthält erworbene Software. Sie wird im Zugangszeitpunkt mit ihren Anschaffungskosten aktiviert und in den Folgeperioden mit den Anschaffungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßige Abschreibung erfolgt nach der linearen Methode, beginnend mit dem Zeitpunkt, in dem die Software entsprechend ihrer Zweckbestimmung verwendet werden kann. Abschreibungszeitraum ist die jeweils erwartete Nutzungsdauer, die zwischen zwei und sechs Jahren beträgt.

5.2 Sachanlagevermögen

Die Sachanlagen beinhalten die Betriebs- und Geschäftsausstattung des Unternehmens. Sie werden mit ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich kumulierter planmäßiger Abschreibungen (fortgeführte Anschaffungs- oder Herstellungskosten) und etwaiger kumulierter Wertminderungen angesetzt. Die planmäßigen Abschreibungen erfolgen nach der linearen Methode unter Berücksichtigung des jeweiligen Restwerts und der jeweiligen Nutzungsdauer.

Die planmäßige Abschreibung beginnt, sobald der Vermögenswert entsprechend seiner Zweckbestimmung verwendet werden kann.

5.3 Leasingverhältnisse

Verträge des Unternehmens werden bei Vertragsbeginn dahingehend beurteilt, ob sie ein Leasingverhältnis begründen oder beinhalten. Ein Leasingverhältnis ist immer dann gegeben, wenn sich aus den vertraglichen Vereinbarungen die Berechtigung ergibt, die Nutzung eines identifizierten Vermögenswerts gegen Zahlung eines Entgeltes für einen bestimmten Zeitraum zu kontrollieren.

5.3.1 Vertragsverhältnisse als Leasingnehmer

Der The Grounds-Konzern ist Leasingnehmer folgender Kategorien von Vermögenswerten, wobei diese Leasingverhältnisse insgesamt von untergeordneter Bedeutung sind:

- ▶ Geschäfts- und Büroräume;
- ▶ Kraftfahrzeuge;
- ▶ (sonstige) Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Mit Ausnahme von kurzfristigen Leasingverhältnissen bilanziert der The Grounds-Konzern für alle identifizierten Leasingverhältnisse, bei denen er Leasingnehmer ist, einen Vermögenswert für das Nutzungsrecht an dem betreffenden Leasinggegenstand und eine Verbindlichkeit für die eingegangenen Zahlungsverpflichtungen.

Das Nutzungsrecht wird im Zugangszeitpunkt mit den Anschaffungskosten bewertet. Diese ergeben sich aus dem Zugangswert der Leasingverbindlichkeit sowie etwaigen Nebenkosten (vor Laufzeitbeginn geleistete Zahlungen, direkt zurechenbare Vertragserlangungskosten, vereinbarte Rückbauverpflichtungen) und Minderungen (erhaltene Anreizleistungen). Leasing- und Nichtleasingkomponenten in den Leasingverhältnissen werden getrennt und die ermittelten Nichtleasingkomponenten sofort aufwandswirksam erfasst.

Die Leasingverbindlichkeit bemisst sich nach dem Barwert der Leasingzahlungen, die über die Laufzeit des Leasingverhältnisses zu leisten sind. Die Abzinsung der Zahlungsverpflichtungen erfolgt in der Regel mit dem Grenzfremdkapitalzinssatz, da die implizierten Zinssätze der Leasingverhältnisse nicht verlässlich bestimmt werden können. Der Grenzfremdkapitalzinssatz orientiert sich an dem Zinssatz, den das Unternehmen unter vergleichbaren wirtschaftlichen Bedingungen für eine Mittelaufnahme zahlen müsste. Für Portfolios ähnlich ausgestalteter Leasingverträge (z. B. ähnliche Vermögenswerte, ähnliche Restlaufzeiten etc.) wird ein einheitlicher Abzinsungssatz zugrunde gelegt.

Die in die Bewertung der Leasingverbindlichkeit einbezogenen Leasingzahlungen umfassen:

- ▶ feste Zahlungen einschließlich faktisch fester Zahlungen und abzüglich der vom Leasinggeber gewährten Anreize;
- ▶ variable Zahlungen, die an einen Index oder Referenzzins gekoppelt sind (erstmalig bewertet anhand des zum Bereitstellungsdatum gültigen Index- bzw. Zins-Werts);
- ▶ Beträge, die im Zusammenhang mit Restwertgarantien voraussichtlich anfallen;
- ▶ Ausübungspreise für Kauf- oder Verlängerungsoptionen, wenn hinreichend sicher ist, dass die Option ausgeübt wird;
- ▶ Vertragsstrafen für eine vorzeitige Kündigung des Leasingverhältnisses, wenn hinreichend sicher ist, dass die Kündigung erfolgt.

Bei der Bestimmung der Laufzeit des Leasingverhältnisses werden neben der fixierten Grundlaufzeit auch Zeiträume berücksichtigt, die durch die Ausübung von Verlängerungsoptionen und die Nicht-Ausübung von Kündigungsoptionen erwartungsgemäß hinzukommen.

Für Zwecke der Folgebewertung wird das Nutzungsrecht über die Laufzeit des Leasingverhältnisses linear abgeschrieben. Die Leasingverbindlichkeit wird mittels der Effektivzinsmethode und unter Berücksichtigung der geleisteten Leasingzahlungen fortgeschrieben. Außerdem wird das Nutzungsrecht bei etwaigem Wertminderungsbedarf außerplanmäßig abgeschrieben und um bestimmte Neubewertungen der Leasingverbindlichkeit fortlaufend angepasst.

Leasingverbindlichkeiten werden neu bewertet, wenn sich die künftigen Leasingzahlungen aufgrund von Zins- oder Indexänderungen verändern, Schätzungen über die voraussichtlichen Zahlungen aufgrund einer Restwertgarantie anzupassen sind, sich eine neue Einschätzung hinsichtlich der Ausübung einer Kauf-, Verlängerungs- oder Kündigungsoption ergibt oder sich faktisch feste Leasingzahlungen ändern. Im Fall der Neubewertung der Leasingverbindlichkeit erfolgt eine entsprechende Anpassung des Buchwerts des Nutzungsrechts. Soweit diese Anpassung zu einer Verringerung des Buchwerts des Nutzungsrechts unter null führen würde, wird der Anpassungsbetrag erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Die aus Leasingverhältnissen anzusetzenden Nutzungsrechte werden in der Konzernbilanz gesondert in den langfristigen Vermögenswerten ausgewiesen. Die korrespondierenden Leasingverbindlichkeiten werden in der Konzernbilanz ebenfalls gesondert jeweils unter den lang- und kurzfristigen Verbindlichkeiten abgebildet.

Bei kurzfristigen Leasingverhältnissen mit einer Restlaufzeit von bis zu 12 Monaten wird abweichend von den zuvor beschriebenen Grundsätzen kein Nutzungsrecht und keine Leasingverbindlichkeit angesetzt. Die geleisteten Leasingzahlungen werden stattdessen nach Maßgabe der vertraglichen Vereinbarungen aufwandswirksam erfasst, soweit nicht eine lineare Aufwandsverteilung über die Vertragslaufzeit sachgerechter erscheint.

5.3.2 Vertragsverhältnisse als Leasinggeber

Der The Grounds-Konzern ist Leasinggeber im Rahmen der Vermietung von Immobilien. Solche Leasingverhältnisse sind danach zu unterscheiden, ob ein Finanzierungs- oder ein Operate-Leasing vorliegt. Maßgebendes Klassifikationsmerkmal ist dabei, welcher Vertragspartner die wesentlichen Chancen und Risiken trägt, die mit dem Eigentum an dem Vermögenswert des Leasingverhältnisses verbunden sind. Für Zwecke dieser Beurteilung werden bestimmte Indikatoren herangezogen, bspw. ob das Leasingverhältnis den überwiegenden Teil der wirtschaftlichen Nutzungsdauer des Vermögenswerts umfasst. Trägt nach der Gesamtwürdigung der vertraglichen Vereinbarungen der Leasingnehmer die wesentlichen Chancen und Risiken, liegt Finanzierungsleasing vor, andernfalls Operate-Leasing.

Die als Leasingverhältnisse anzusehenden Verträge des The Grounds-Konzerns mit Mietern sind durchweg als Operate-Leasing einzustufen. Sie betreffen überwiegend Privatisierungsprojekte des Konzerns, teilweise aber auch als Finanzinvestition gehaltene Immobilien. Die daraus vereinnahmten monatlichen Mietzahlungen werden nach Maßgabe der mietvertraglichen Regelungen ertragswirksam in den Umsatzerlösen erfasst, soweit nicht eine lineare Ertragsverteilung über die Vertragslaufzeit des Leasingverhältnisses sachgerechter erscheint. Soweit eine Vereinbarung neben der Leasing- auch Nichtleasingkomponenten beinhaltet, erfolgt eine Aufteilung des vertraglich vereinbarten Entgelts gemäß den Regelungen des IFRS 15.

5.4 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien umfassen Objekte, die langfristig zur Erzielung von Mieteinnahmen und/oder zur Realisierung von Wertsteigerungen dienen. Dies beinhaltet auch Immobilien, die sich (noch) in der Herstellungsphase befinden und den zuvor genannten Zwecken dienen sollen. Für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden im Unterschied zu den Immobilien des Vorratsvermögens in der Regel erst nach einer längeren Haltedauer im Rahmen von Bestandsumschichtungen aktive Wiederverkaufsaktivitäten entfaltet.

Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien werden bei Zugang zu ihren Anschaffungs- oder Herstellungskosten einschließlich Transaktionskosten und nachfolgend zu ihrem beizulegenden Zeitwert bewertet. Gewinne und Verluste, die aus Änderungen des beizulegenden Zeitwerts resultieren, werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung der Periode erfasst, in der sie entstehen.

Eine als Finanzinvestition gehaltene Immobilie wird bei Abgang oder dann, wenn sie dauerhaft nicht mehr genutzt werden soll und ein zukünftiger wirtschaftlicher Nutzen aus dem Abgang nicht mehr erwartet wird, ausgebucht. Der sich aus dem Abgang ergebende Gewinn oder Verlust bestimmt sich als Differenz zwischen dem Nettoveräußerungserlös und dem Buchwert des Vermögenswerts und wird in der Periode des Abgangs erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Werden Immobilien zunächst zu Handelszwecken erworben und entsprechend den Vorräten zugeordnet, erfolgt eine Umgliederung in die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zu dem Zeitpunkt, zu dem sich abzeichnet, dass die unmittelbare Verwertung durch Verkauf nicht umgesetzt werden kann und stattdessen eine voraussichtlich längere Phase der Entwicklung der Immobilie (Sanierung, Neuvermietung) im eigenen Bestand zu erwarten ist.

5.5 Wertminderungen von Vermögenswerten

Vermögenswerte, die einer planmäßigen Abschreibung unterliegen, werden auf Wertminderungen geprüft, sobald Ereignisse oder Indikatoren darauf hindeuten, dass ihr Buchwert möglicherweise nicht erzielbar ist. Ein Wertminderungsaufwand wird in der Höhe des Betrags erfasst, um den der Buchwert eines Vermögenswerts seinen erzielbaren Betrag übersteigt. Letzterer entspricht dem höheren Betrag aus beizulegendem Zeitwert des Vermögenswerts abzüglich Veräußerungskosten und den diskontierten Netto-Cashflows aus

der weiteren Nutzung (Nutzungswert). Zur Beurteilung, ob eine Wertminderung vorliegt, werden die Vermögenswerte auf der niedrigsten Ebene zu Zahlungsmittel generierenden Einheiten zusammengefasst, für die sich Cashflows weitgehend unabhängig vom restlichen Unternehmen identifizieren lassen.

Bei Werterholungen erfolgen Zuschreibungen jedoch höchstens bis zu den fortgeführten Anschaffungs- oder Herstellungskosten.

5.6 Finanzinstrumente

5.6.1 Finanzielle Vermögenswerte

An- und Verkäufe von finanziellen Vermögenswerten werden zum Erfüllungstag erfasst. Sie werden im Zugangszeitpunkt zum beizulegenden Zeitwert bilanziert. Direkt zurechenbare Transaktionskosten erhöhen den Zugangswert, soweit keine erfolgswirksame Bewertung zum beizulegenden Zeitwert erfolgt.

Die finanziellen Vermögenswerte werden auf der Grundlage des Geschäftsmodells des Unternehmens zur Steuerung solcher Vermögenswerte und der Eigenschaften der vertraglichen Zahlungsströme in folgende Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet (AC);
- ▶ zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebnisneutralem Ausweis von Wertänderungen im sonstigen Ergebnis (FVTOCI);
- ▶ zum beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis (FVTPL).

Sowohl in der Berichts- als auch in der Vergleichsperiode des Vorjahrs hat der The Grounds-Konzern neben Eigenkapitalinvestments (Beteiligungen) nur Kredite und Forderungen bilanziert, die wie auch zuvor nach IAS 39 zu (fortgeführten) Anschaffungskosten bewertet wurden. Bei den bilanzierten Beteiligungen handelt es sich um Vermögenswerte der Kategorie „FVTPL“.

Die zum Abschlussstichtag ausgewiesenen Beteiligungen werden konzeptionell zu ihren beizulegenden Zeitwerten bilanziert, die auf der Grundlage ihres zum jeweiligen Abschlussstichtag geschätzten Zukunftserfolgs werts bestimmt werden. Bei unwesentlichen Beteiligungen wurde teilweise davon ausgegangen, dass die fortgeführten Anschaffungskosten dem beizulegenden Zeitwert entsprechen. Auf etwaige zum Abschlussstichtag bestehende Unterschiede zwischen dem Beteiligungsbuchwert nach IFRS und dem diesbezüglich relevanten Steuerwert werden latente Ertragsteuern abgegrenzt, soweit entsprechende Veräußerungsgewinne in der Zukunft nicht steuerbefreit sind und es sich um wesentliche Beträge handelt.

Wertminderungen der zu fortgeführten Anschaffungskosten bewerteten finanziellen Vermögenswerte werden erfolgswirksam erfasst und nach dem sogenannten vereinfachten Wertminderungsmodell nach IFRS 9.5.5.15 bestimmt. Dieses Modell ermittelt einen Wertberichtigungsbedarf unter Berücksichtigung bestehender Sicherheiten in Höhe der über die Gesamtlaufzeit der Vermögenswerte erwarteten Kreditverluste. Bei vollständigem oder teilweise Wegfall der Gründe für eine Wertminderung werden die Forderungen bis höchstens auf die fortgeführten Anschaffungskosten erfolgswirksam zugeschrieben. Sobald ersichtlich ist, dass eine Forderung uneinbringlich ist, wird der volle Betrag erfolgswirksam ausgebucht.

Änderungen des beizulegenden Zeitwerts von Eigenkapitalinvestments der Kategorie „FVTOCI“ werden erfolgsneutral im sonstigen Ergebnis erfasst. Im sonstigen Ergebnis angesammelte Gewinne und Verluste werden bei Abgang dieser finanziellen Vermögenswerte nicht erfolgswirksam klassifiziert. Dividenden werden hingegen erfolgswirksam realisiert.

5.6.2 Finanzielle Verbindlichkeiten

Nicht-derivative Finanzverbindlichkeiten werden bei ihrem erstmaligen Ansatz zum beizulegenden Zeitwert nach Abzug von Transaktionskosten angesetzt. In den Folgeperioden werden sie zu fortgeführten Anschaffungskosten bewertet. Jede Differenz zwischen dem Auszahlungsbetrag (nach Abzug von Transaktionskosten) und dem Rückzahlungsbetrag wird über die Laufzeit der Verbindlichkeit unter Anwendung der Effektivzinsmethode erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst.

Finanzverbindlichkeiten werden als kurzfristig klassifiziert, wenn der Konzern nicht das unbedingte Recht hat, deren Begleichung auf einen Zeitpunkt mindestens 12 Monate nach dem Abschlussstichtag zu verschieben.

Im Rahmen der Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts erfolgt die Diskontierung der zu erwartenden zukünftigen Zahlungsströme auf Basis eines laufzeitadäquaten Marktinzins. Individuellen Merkmalen der zu bewertenden Finanzinstrumente wird durch marktübliche Bonitäts- beziehungsweise Liquiditätsspreads Rechnung getragen.

5.7 Beizulegender Zeitwert

Der beizulegende Zeitwert für die sich im The Grounds-Konzern befindlichen finanziellen Vermögenswerte und Verbindlichkeiten wird aufgrund von Inputfaktoren der Stufen 1, 2 und 3 ermittelt.

Nach IFRS 13 entspricht der beizulegende Zeitwert (Fair Value) dem Preis, zu dem ein Vermögenswert zwischen sachverständigen, vertragswilligen und voneinander unabhängigen Marktteilnehmern unter aktuellen Marktbedingungen am Bewertungsstichtag im Rahmen eines geordneten Geschäftsvorfalles getauscht werden könnte. Die Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts kann unter Anwendung des marktbasiereten Ansatzes, des kostenbasiereten Ansatzes oder des einkommensbasiereten Ansatzes erfolgen. Dabei wird die Verwendung maßgeblicher beobachtbarer marktbasierter Inputfaktoren auf ein Höchstmaß erhöht und die Verwendung nicht beobachtbarer Inputfaktoren auf ein Mindestmaß verringert.

Die Inputfaktoren werden in folgende hierarchische Bewertungskategorien unterteilt:

- ▶ **Stufe 1:** Nicht angepasste quotierte Preise auf aktiven Märkten für identische Vermögenswerte und Verbindlichkeiten, wobei der Bilanzierende am Bewertungsstichtag Zugang zu diesen aktiven Märkten haben muss (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.76)
- ▶ **Stufe 2:** Direkt oder indirekt beobachtbare Inputfaktoren, die nicht Stufe 1 zuzuordnen sind (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.81)
- ▶ **Stufe 3:** Nicht beobachtbare Inputfaktoren (IFRS 13 – Appendix A, IFRS 13.86)

Sind die einzelnen Inputfaktoren verschiedenen Ebenen der Fair-Value-Hierarchie zuzuordnen, werden sie zunächst in signifikante und nicht signifikante Inputfaktoren unterschieden.

Die Einordnung der gesamten Fair-Value-Bewertung richtet sich dann nach der Ebene des am niedrigsten eingestuften signifikanten Inputfaktors (IFRS 13.73).

5.8 Vorräte

Die Vorräte des The Grounds-Konzerns bestehen aus den zum Verkauf bzw. zur Entwicklung erworbenen Immobilien. Sie sind mit dem niedrigeren Wert aus Anschaffungs- oder Herstellungskosten und Nettoveräußerungswert angesetzt. Die Anschaffungskosten umfassen den Kaufpreis der Immobilien zuzüglich direkt zurechenbarer Nebenkosten, wie Maklerkosten, Grunderwerbsteuer, Notarkosten und Kosten der Grundbucheintragungen. Herstellungskosten entstehen, wenn und soweit an den Immobilien vor Abgang noch Sanierungs- oder Entwicklungstätigkeiten vorgenommen werden. Die Herstellungskosten umfassen die direkt zurechenbaren Materialkosten und Löhne sowie die Kosten der zurechenbaren Fremdleistungen. Der Nettoveräußerungswert ist der geschätzte, im normalen Geschäftsgang erzielbare Verkaufserlös abzüglich der geschätzten Kosten bis zur Fertigstellung und der noch anfallenden Vertriebskosten.

5.9 Zahlungsmittel

Zahlungsmittel sind in der Bilanz mit ihren Anschaffungskosten angesetzt. Für Zwecke der Kapitalflussrechnung umfassen Zahlungsmittel Barmittel, Sichteinlagen bei Banken und sonstige kurzfristige, äußerst liquide Finanzinvestitionen mit einer ursprünglichen Laufzeit von nicht mehr als drei Monaten.

5.10 Aktienbasierte Vergütungen

Für aktienbasierte Vergütungszusagen (Optionsrechte), die in der Berichtsperiode von der The Grounds AG erstmals eingeräumt wurden, ist ein Ausgleich durch Eigenkapitalinstrumente (Aktien) vorgesehen, wobei die Gesellschaft alternativ auch die Möglichkeit besitzt, die Verpflichtung durch Barausgleich zu erfüllen. Der beizulegende Zeitwert wird zum Ausgabezeitpunkt der Optionen ermittelt und anteilig über die Wartezeit der Begünstigten unter entsprechender Erhöhung des Eigenkapitals als Aufwand erfasst. Im Hinblick auf kapitalmarktabhängige Leistungsbedingungen der Vergütungszusagen wird der beizulegende Zeitwert der gewährten Optionen zum Ausgabebetrag unter Berücksichtigung dieser Bedingungen über ein anerkanntes mathematisches Bewertungsmodell (Black-Scholes-Modell) ermittelt und unverändert fortgeführt. Für solche kapitalmarktabhängigen Leistungsbedingungen erfolgt somit keine Anpassung zwischen erwarteten und tatsächlichen Ergebnissen. Bei Änderungen der gewährten Optionsanzahl wird dagegen der als Aufwand erfasste Betrag angepasst. Solche Änderungen können auch in der erwartungsgemäßen Erfüllung von Dienst- und/oder kapitalmarktunabhängigen Leistungsbedingungen begründet liegen.

5.11 Kosten der Eigenkapitalbeschaffung

Die der Eigenkapitalbeschaffung direkt zuordenbaren Aufwendungen werden in Einklang mit IAS 32 unter Abzug der damit verbundenen Ertragsteuervorteile erfolgsneutral mit der Kapitalrücklage verrechnet, soweit sie sich auf die Ausgabe neuer Eigenkapitalinstrumente beziehen. Aufwendungen, die nicht vollumfänglich der Eigenkapitalbeschaffung zugeordnet werden können, werden anhand sinnvoller Schlüssel in direkt mit dem Eigenkapital zu verrechnende und als Aufwendungen der Berichtsperiode erfolgswirksam zu erfassende Bestandteile aufgeteilt.

5.12 Rückstellungen

Rückstellungen werden angesetzt, wenn dem Unternehmen aus Ereignissen der Vergangenheit eine gegenwärtige rechtliche oder faktische Verpflichtung entstanden ist, es wahrscheinlich ist, dass die Erfüllung der Verpflichtung einen Abfluss von Ressourcen erfordert und eine verlässliche Schätzung der Höhe möglich ist. Wenn das Unternehmen die Erstattung eines zurückgestellten Betrags erwartet (beispielsweise aufgrund einer Versicherung), berücksichtigt es den Erstattungsanspruch als separaten Vermögenswert, sofern die Erstattung für den Fall der Inanspruchnahme aus der Verpflichtung so gut wie sicher ist.

Eine Rückstellung für verlustträchtige Geschäfte wird angesetzt, wenn der erwartete Nutzen aus dem vertraglichen Anspruch geringer ist als die unvermeidbaren Kosten zur Erfüllung der vertraglichen Verpflichtung.

Die Rückstellungen werden mit dem wahrscheinlichen Ressourcenabfluss bewertet. Bei der Bewertung langfristiger Rückstellungen wird eine Abzinsung mit dem risikoadäquaten Zins berücksichtigt.

5.13 Latente Ertragsteuern

Latente Ertragsteuern werden nach der Verbindlichkeitsmethode für temporäre Unterschiede zwischen dem Steuerwert und dem IFRS-Bilanzwert von Vermögenswerten und Schulden und für ungenutzte steuerliche Verlustvorträge berücksichtigt. Zur Bestimmung der latenten Ertragsteuern wird grundsätzlich der am Abschlussstichtag für den jeweiligen Zeitpunkt der Umkehrung gesetzlich geltende Steuersatz herangezogen.

Latente Steueransprüche werden in dem Maße angesetzt, wie es wahrscheinlich ist, dass ein künftig zu versteuerndes Ergebnis erzielt wird, gegen das temporäre Unterschiede oder Verlustvorträge verwendet werden können.

Die Veränderungen latenter Steuerposten werden grundsätzlich erfolgswirksam erfasst. Ausnahmen hiervon sind der erfolgsneutrale Zugang latenter Steuerposten im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben und latente Steuerposten im Zusammenhang mit direkt gegen Rücklagen zu erfassenden Wertänderungen, die ebenfalls direkt gegen die Rücklagen erfasst werden.

5.14 Fremdkapitalkosten

Fremdkapitalkosten, die die Herstellung eines qualifizierten Vermögenswerts betreffen, werden aktiviert. Ein qualifizierter Vermögenswert ist dadurch gekennzeichnet, dass ein beträchtlicher Zeitraum erforderlich ist, um ihn in seinen beabsichtigten gebrauchsfähigen oder verkaufsfähigen Zustand zu versetzen. Diese Voraussetzung ist insbesondere bei den im The Grounds-Konzern durchgeführten Projektentwicklungen erfüllt. Andere Fremdkapitalkosten werden in der Periode ihres Anfalls erfolgswirksam als Aufwand in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, in der sie anfallen.

5.15 Ertragsrealisation

Umsatzerlöse aus Kundenverträgen werden erfolgswirksam in der Konzern-Gesamtergebnisrechnung erfasst, sobald die Verfügungsgewalt über das zu liefernde Gut oder die zu erbringende Dienstleistung auf den Kunden übergegangen ist. Sie werden in Höhe der Gegenleistung angesetzt, auf die der Konzern nach Erfüllung seiner zeitpunkt- oder zeitraumbezogenen Leistungsverpflichtung nach den vertraglichen Vereinbarungen erwartungsgemäß Anspruch hat.

Die Umsatzerlöse des The Grounds-Konzerns werden im Wesentlichen aus der Entwicklung und dem Verkauf von Wohnungen und Projektimmobilien sowie Mieterträgen und Betriebskostenabrechnungen erzielt.

Umsatzerlöse aus Immobilienverkäufen beinhalten überwiegend eine einzige Leistungsverpflichtung i. S. v. IFRS 15. Bei Immobilienverkäufen ohne wirtschaftlich relevante Bauverpflichtung liegt in der Regel eine zeitpunktbezogene Leistungsverpflichtung vor. Die Verfügungsmacht über die Immobilie geht dabei grundsätzlich mit dem Übergang von

Besitz, Nutzen, Lasten und Gefahr auf den Käufer über. Mit diesem Zeitpunkt ergibt sich ein durchsetzbarer Zahlungsanspruch. Bei Veräußerungen von Objektgesellschaften deckt sich dieser Zeitpunkt mit dem dinglichen Vollzug der Anteilsübertragung. Die Umsatzerlöse entsprechen dem für die Transaktion in Rechnung gestellten Betrag. Da die Gegenleistung grundsätzlich mit dem Übergang des Rechtstitels fällig ist, enthält dieser keine wesentliche Finanzierungskomponente. Soweit mit dem Verkauf Verpflichtungen zur Erbringung nachlaufender Aufbesserungs- oder Sanierungsarbeiten übernommen werden, werden daraus resultierende Erlöse erst mit deren Erfüllung realisiert, da diese als separierbare Leistungsverpflichtung zu betrachten sind.

Geht die Erfüllung von Immobilienkaufverträgen mit Kunden mit erheblichen Bauverpflichtungen einher, erfolgt die Erlösrealisation in der Regel zeitraumbezogen anhand des Fertigstellungsgrads des Bauprojekts ab dem Zeitpunkt des Abschlusses des Kundenvertrags. Zur Ermittlung des Fertigstellungsgrads wird grundsätzlich auf das Verhältnis der bereits angefallenen Baukosten zu den erwarteten Gesamtkosten des Projekts abgestellt (Cost-to-Cost-Methode). Die sich daraus ergebenden Umsatzerlöse werden auf der Grundlage der in dem Kundenvertrag geregelten Gegenleistung bestimmt. Sind vertragliche Abschlagszahlungen vereinbart, die nach leistungsbezogenen Meilensteinen bezüglich des Baufortschritts berechnet bzw. vereinnahmt werden, wird für alle bis zum Erreichen eines Meilensteins erbrachten Leistungen ein Vertragsvermögenswert aktiviert und in der Konzernbilanz gesondert ausgewiesen. Übersteigt die Meilensteineinzahlung die bisher nach der Cost-to-Cost-Methode erfassten Umsatzerlöse, wird in Höhe der Differenz eine Vertragsverbindlichkeit angesetzt. Die Kaufverträge beinhalten in der Regel keine wesentliche Finanzierungskomponente, da der Zeitraum zwischen Umsatzrealisation und der jeweiligen Meilensteineinzahlung weniger als ein Jahr beträgt.

Immobilienprojekte, für die noch keine Kaufverträge mit Kunden vorliegen, werden bis zum Vertragsabschluss als Vorratsimmobilien nach IAS 2 bilanziert.

Mieterträge werden über die Laufzeit des Mietverhältnisses periodengerecht entsprechend den zugrundeliegenden vertraglichen Regelungen erfasst und in den Umsatzerlösen ausgewiesen. Den Mietern in Rechnung gestellte Neben-/Betriebskosten werden als Erlös ausgewiesen, da der Konzern in Bezug auf die zugesagten Leistungen gegenüber Mietern als primärer Verantwortlicher (Prinzipal) auftritt und das Vorratsrisiko trägt.

Zinserträge werden zeitproportional erfasst und nach Maßgabe des ausstehenden Nominalbetrags und des anwendbaren Effektivzinssatzes abgegrenzt. Der Effektivzinssatz ist derjenige Zinssatz, mit dem die erwarteten zukünftigen Einzahlungen über die Laufzeit des finanziellen Vermögenswerts exakt auf den Nettobuchwert dieses Vermögenswerts bei erstmaliger Erfassung abgezinst werden können.

5.16 Vergütungen für Geschäftsvermittlung

Vergütungen für die Vermittlung von konkreten Geschäftsabschlüssen mit Kunden sind grundsätzlich als Vermögenswert zu aktivieren und planmäßig abzuschreiben. Mit Blick auf ihren kurzfristigen Charakter werden Vermittlungsvergütungen des The Grounds-Konzerns zum Zeitpunkt der Erfüllung des vermittelten Geschäfts als Aufwand erfasst. Bis zu diesem Zeitpunkt werden bereits geleistete Vermittlungsvergütungen als Vertragserlangungskosten unter den sonstigen Forderungen ausgewiesen.

6 Kapital- und Finanzrisikomanagement

Mithilfe des Kapitalmanagements verfolgt die The Grounds AG das Ziel, die Liquidität und die Eigenkapitalbasis des Konzerns nachhaltig zu stärken, Mittel für ein eigenkapitalfinanziertes Wachstum des Konzerns zur Verfügung zu stellen und eine angemessene Rendite auf das eingesetzte Kapital zu erwirtschaften.

Das Finanzrisikomanagement beinhaltet die Steuerung und Begrenzung der finanziellen Risiken aus der operativen Geschäftstätigkeit. Hier ist insbesondere das Liquiditätsrisiko (die Vermeidung von Störungen in der Zahlungsfähigkeit) und das Ausfallrisiko (Risiko eines Verlustes, wenn eine Vertragspartei ihren vertraglichen Verpflichtungen nicht nachkommt) zu betrachten.

Die Verantwortung für das Liquiditätsrisikomanagement liegt beim Vorstand, der ein der Größe des Unternehmens angemessenes System zur Steuerung der kurz-, mittel- und langfristigen Finanzierungs- und Liquiditätsanforderungen aufgebaut hat. Der Konzern steuert Liquiditätsrisiken durch das Halten von angemessenen liquiden Mitteln, Kreditlinien bei Banken und weiteren Fazilitäten sowie durch ständiges Überwachen der prognostizierten und tatsächlichen Cashflows im Rahmen eines kontinuierlichen rollierenden

Liquiditätscontrollings und Abstimmungen der Fälligkeitsprofile von finanziellen Vermögenswerten und Verbindlichkeiten.

Um Ausfallrisiken zu mindern, geht der The Grounds-Konzern absatzseitige Geschäftsverbindungen lediglich mit kreditwürdigen Vertragsparteien ein.

Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung

Im Rahmen der Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses sind auch Schätzungen und Annahmen über erwartete zukünftige Entwicklungen erforderlich, die sich auf die Abbildung der Vermögenswerte und Schulden, der Erträge und Aufwendungen sowie der Eventualforderungen und -verbindlichkeiten für die jeweilige Berichtsperiode auswirken (können). Diese Annahmen und Schätzungen erfolgen zwar nach bestem Wissen der Unternehmensleitung auf der Grundlage der zuletzt verfügbaren verlässlichen Informationen, werden jedoch naturgemäß in den seltensten Fällen den späteren tatsächlichen Gegebenheiten entsprechen.

Schätzungen und Annahmen mussten insbesondere für folgende Sachverhalte vorgenommen werden:

- ▶ Bewertung risikobehafteter Forderungen.
- ▶ Ansatz von laufenden und latenten Steuerposten, insbesondere betreffend die Realisierbarkeit von aktiven latenten Steuern.
Es bestehen Unsicherheiten zur Auslegung komplexer Steuervorschriften. Daher können Unterschiede zwischen den tatsächlichen Ergebnissen und unseren Annahmen oder künftige Änderungen unserer Einschätzungen Veränderungen des Steuerergebnisses in künftigen Perioden zur Folge haben.
- ▶ Ansatz und Bewertung von Rückstellungen aufgrund bestehender Schätzbandbreiten über die möglichen zukünftigen Belastungen des Konzerns.

- ▶ Schätzung des (höheren) marktkonformen Zinssatzes für eine der ausgegebenen Wandelanleihe vergleichbare Anleihe ohne Wandlungsrecht.
- ▶ Schätzung der aufzudeckenden stillen Reserven im Rahmen der Kaufpreisallokation bei Unternehmenserwerben.
- ▶ Bewertung von Geschäfts- oder Firmenwerten.
- ▶ Schätzung der erwarteten Gesamtkosten zur Bestimmung des Leistungsfortschritts im Rahmen der zeitraumbezogenen Erlösrealisierung bei Bauleistungen nach der Cost-to-Cost-Methode.

Änderungen von Schätzungen und Annahmen werden zum Zeitpunkt der zugrundeliegenden besseren Erkenntnis erfolgswirksam berücksichtigt.

Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses

8.1 Immaterielles Vermögen und Sachanlagen

Das immaterielle Vermögen und die Sachanlagen entwickelten sich wie folgt:

	Geschäfts- oder Firmenwert		Sonstiges immaterielles Vermögen		Sachanlagen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.939	778	32	25	199	211
Kumulierte Abschreibungen	0	0	17	12	60	67
Buchwert zum 1. Januar	1.939	778	15	13	139	144
Zugänge (+)	2	1.161	3	0	172	90
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	7	0	55
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	-101
Abschreibungen (-)	0	0	-3	-2	-45	-28
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	-3	0	-21
Buchwert zum 31. Dezember	1.941	1.939	15	15	266	139
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.941	1.939	21	32	333	199
Kumulierte Abschreibungen	0	0	6	17	67	60

8.2 Nutzungsrechte

Die nach Vermögenskategorien differenzierten Nutzungsrechte aus Leasingverhältnissen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Geschäfts- und Büro- räume		Kraftfahrzeuge		Sonstige BuG*	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten	447	0	51	0	12	0
Kumulierte Abschreibungen	22	0	3	0	3	0
Buchwert zum 1. Januar	425	0	48	0	9	0
Zugänge (+)	0	447	73	51	0	12
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen (-)	-90	-22	-29	-3	-3	-3
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
Buchwert zum 31. Dezember	335	425	92	48	6	9
Anschaffungskosten	447	447	124	51	12	12
Kumulierte Abschreibungen	112	22	32	3	6	3

* Betriebs- und Geschäftsausstattung

Kurzfristige Leasingverhältnisse, für die die Anwendungserleichterung des IFRS 16.6 in Anspruch genommen wird, lagen zum Abschlussstichtag nicht vor.

8.3 Leasinggeberverhältnisse

Die als Operate-Leasing einzustufenden Mietverträge des The Grounds-Konzerns haben in der Berichtsperiode zu Mieteinnahmen von 1.593 TEUR (Vj.: 1.176 TEUR) geführt. Davon entfallen 582 TEUR (Vj.: 81 TEUR) auf Vorrats- bzw. Projektimmobilien und 1.011 TEUR (Vj.: 1.095 TEUR) auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Operate-Leasingverhältnisse des The Grounds-Konzerns betreffen im Jahr 2021 im Wesentlichen die Vermietung von Wohnimmobilien mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist von drei Monaten. Aus den bestehenden Mietverträgen betreffend den derzeitigen Immobilienbestand werden im Geschäftsjahr 2022 voraussichtlich Mindestleasingzahlungen in Höhe von ca. 489 TEUR erzielt, wovon 115 TEUR auf die Vorratsimmobilien entfallen, die im Rahmen der Einzelprivatisierung veräußert werden sollen. Die zukünftigen Mindestleasingzahlungen für die unkündbare Grundmietzeit aus der längerfristigen Vermietung von Gewerbeimmobilien sind von untergeordneter Bedeutung.

8.4 Beteiligungen

Bei den ausgewiesenen Beteiligungen handelt es sich um einen Anteil in Höhe von 10,1 % an der ZuHause in Heubach GmbH & Co. KG, Stuttgart, einen Anteil in Höhe von 5,5 % an der PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG, Berlin, und einen Anteil in Höhe von 1,2 % an der ERIC Group GmbH, Berlin, die zu Anschaffungskosten bilanziert sind. Aufgrund fehlender Unterschiede zwischen den Beteiligungsbuchwerten nach IFRS und den Steuerwerten waren keine latenten Steuern abzugrenzen.

8.5 Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile

Die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Beginn des Geschäftsjahrs	2.673	0
Anteilszugänge	3.195	2.541
Anteilsabgänge aufgrund des Übergangs zur Vollkonsolidierung	-488	0
Anteile an Gewinnen und Verlusten	61	132
Ende des Geschäftsjahrs	5.441	2.673

8.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs	14.000	9.600
Zugänge (+)	14.807	12.746
Abgänge (-)	0	-11.100
Aufwertungen (+)	2.243	2.754
Stand zum Ende des Geschäftsjahrs	31.050	14.000

Der Zugang im Jahr 2021 betrifft eine Wohnanlage mit 59 Wohnungen und 64 Pkw-Stellplätzen und einer Mietfläche von insgesamt 4.070 m².

Buchwerte in Höhe von 18.710 TEUR (Vj.: 8.700 TEUR) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten belastet.

Zur Ermittlung der beizulegenden Zeitwerte der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien zum Abschlussstichtag wurden unabhängige Sachverständigengutachten eingeholt. In die Bewertungen fließen nicht am Markt beobachtbare Schätzgrößen, insbesondere die zukünftig erwarteten Mieterlöse und Bewirtschaftungskosten ein. Auf dieser Grundlage ergab sich zum Abschlussstichtag ein Zeitwert in Höhe von insgesamt 31.050 TEUR.

Die nachfolgende Übersicht zeigt die wesentlichen Annahmen und Ergebnisse, die bei der Bestimmung des beizulegenden Zeitwerts der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien im Rahmen der Bewertung nach dem Ertragswertverfahren verwendet wurden:

Bewertungsparameter	Einheit	Mittelwert	Spanne
Liegenschaftszinssatz	%	3,7	2,6–5,5
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m ²	5,88	4,37–8,22
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	24,1	15,5–31,0

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert	Spanne
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	16,8	10,8–21,7
Marktwert pro m ²	EUR/m ²	1.185	582–2.137

Wäre im Rahmen der Ermittlung der Zeitwerte dieser Immobilien der für die Bewertung zugrunde gelegte Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte erhöht worden, hätte sich ein Zeitwert von insgesamt 28.460 TEUR ergeben. Wäre umgekehrt der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt 33.920 TEUR betragen. Die Verringerung der Marktmiete um 10 % hätte einen Zeitwert der Immobilien von 27.550 TEUR zur Folge. Wäre umgekehrt die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 34.380 TEUR betragen. Bei Verringerung der Leerstandsquote um 1 % hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 31.390 TEUR betragen. Im Gegenzug verringert sich der Zeitwert der Immobilien auf 30.430 TEUR, sofern die Leerstandsquote sich um 1 % erhöht hätte.

In der Konzern-Gesamtergebnisrechnung sind in Bezug auf die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien folgende Positionen enthalten:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	1.011	1.095
Materialaufwand	-171	-269
Instandhaltungsaufwand	-67	-17
Summe	773	809

8.7 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Genossenschaftsanteile	15	10
Langfristiges Darlehen	0	213
Sonstige Wertpapiere	0	5
Summe	15	228

8.8 Vorräte

Das Vorratsvermögen des The Grounds-Konzerns umfasst unfertige Leistungen, Immobilien im Bau, verkaufsfertige Immobilien und geleistete Anzahlungen. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	548	0
Immobilien im Bau	17.811	22.478
Verkaufsfertige Immobilien	17.887	8.471
Geleistete Anzahlungen	1.748	1.288
Summe	37.994	32.237

Die Immobilien im Bau umfassen Projektentwicklungen in der Planungs- und Hochbauphase.

8.9 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte in Höhe von 4.571 TEUR (Vj.: 12.399 TEUR) sind als kurzfristig einzustufen. Sie betreffen in vollem Umfang bereits erbrachte Bauleistungen für ein Wohnungsbauprojekt in Magdeburg. Der aktuelle Erfüllungsstand der Entwicklung beläuft sich zum 31. Dezember 2021 auf 10.681 TEUR. Die erhaltenen Anzahlungen von Kunden beliefen sich zum 31. Dezember 2021 auf 6.110 TEUR. Aus dem Saldo dieser Posten ergeben sich Vertragsvermögenswerte in Höhe von 4.571 TEUR.

8.10 Forderungen aus Lieferungen und Leistungen

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen resultieren im Wesentlichen aus Leistungsabrechnungen. Die Entwicklung der Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zeigt die nachstehende Übersicht:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	2.724	136
Wertberichtigungen	-1	0
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)	2.723	136

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen wiesen zum Abschlussstichtag folgende Fälligkeitsstruktur auf:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.723	136
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	2.356	111
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	20	16
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tagen	8	2
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	8	4
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	13	0
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	315	3
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	4	0
Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1	0

Das Ausfallrisiko der zum Abschlussstichtag um mehr als 30 Tage überfälligen Forderungen wird als unwesentlich eingeschätzt.

8.11 Sonstige Forderungen

Die sonstigen Forderungen enthielten zum Abschlussstichtag wie im Vorjahr nur kurzfristige Positionen und setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	7	0
Forderungen aus Darlehen gegen assoziierte Unternehmen	7.214	0
Andere Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	15	431
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	223	1.316
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	54	193
Forderungen aus Darlehen an Dritte	1.650	1.604
Geleistete Vertragserlangungskosten	4.434	0
Auszahlungsansprüche Notaranderkonto	0	15.650
Forderungen aus Umsatzsteuer	154	178
Steuererstattungsansprüche	0	388
Kautionen	41	34
Übrige sonstige Forderungen	354	602
Summe	14.146	20.396

Die ausgewiesenen Darlehen an nahestehende Unternehmen werden in Höhe von 223 TEUR (Vj.: 1.316 TEUR) wie im Vorjahr mit einem Zinssatz von 5 % p. a. verzinst.

Das Darlehen an Dritte über 1.500 TEUR (Vj.: 1.500 TEUR) wird wie im Vorjahr mit 3 % p. a. verzinst und ist über eine Grundschuld abgesichert.

Abwertungen auf sonstige Forderungen waren nicht vorzunehmen.

8.12 Liquide Mittel

Die liquiden Mittel enthalten täglich fällige Bankguthaben.

8.13 Eigenkapital

Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft beträgt zum Abschlussstichtag 17.805.517 EUR und ist eingeteilt in 17.805.517 Stückstammaktien. Es hat sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	31.12.2021	31.12.2020
	EUR	EUR
Beginn des Geschäftsjahrs	17.805.517	15.105.517
Sachkapitalerhöhung	0	2.700.000
Ende des Geschäftsjahrs	17.805.517	17.805.517

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27.08.2021 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats bis zum 26.08.2026 das Grundkapital der Gesellschaft gegen Bar- und/oder Sacheinlage einmal oder mehrmals um insgesamt bis zu 8.902.758 EUR zu erhöhen, wobei das Bezugsrecht der Aktionäre ausgeschlossen werden kann (Genehmigtes Kapital 2021/I).

Das Grundkapital der Gesellschaft ist durch Beschluss der Hauptversammlung vom 28.08.2020 zur Erfüllung eines Aktienoptionsprogramms für die Mitglieder des Vorstands und andere Führungskräfte um bis zu 1.750 TEUR bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2020). Darüber hinaus ist das Grundkapital auf der Grundlage des Hauptversammlungsbeschlusses vom 02.08.2018 (nebst Änderungsbeschluss vom 28.08.2020) um bis zu 7.152.758 EUR zwecks Bedienung von Wandel- und/oder Optionsanleihen und/oder Genussrechten bedingt erhöht (Bedingtes Kapital 2018).

Die Kapitalrücklage beinhaltet Ausgabebeträge für Aktien, die bei den Kapitalerhöhungen der Vergangenheit über den Betrag des gezeichneten Kapitals hinaus erzielt wurden, sowie Zuführungen aus der Ausgabe von aktienbasierten Vergütungen und die Erfassung der Eigenkapitalkomponente der in der Berichtsperiode ausgegebenen Wandelanleihe. Diese Beträge werden gekürzt um Eigenkapitalbeschaffungskosten (nach Abzug von Ertragsteuern) sowie durch Entnahmen zur Verlustkompensation.

Die Veränderung der Kapitalrücklage in der Berichtsperiode setzt sich wie folgt zusammen: Zum einen wurde die Eigenkapitalkomponente der Wandelanleihe in Höhe von 3.545 TEUR in der Kapitalrücklage erfasst. Zum anderen wurden der Kapitalrücklage insgesamt 274 TEUR als Folge der Ausgabe aktienbasierter Vergütungen (Optionsrechte) i. S. d. IFRS 2 zugeführt.

Die Gewinnrücklagen resultieren aus den erfolgsneutralen Vorgängen bei der erstmaligen Aufstellung des IFRS-Konzernabschlusses.

Der Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb beruht auf dem umgekehrten Unternehmenserwerb zwischen der The Grounds AG und der The Grounds Real Estate GmbH (vormals: AG) im Geschäftsjahr 2017.

Der Bilanzgewinn resultiert aus den Ergebnissen des Konzerns bis zum Abschlussstichtag, die nicht ausgeschüttet worden sind.

Die Zusammensetzung und Veränderung des Eigenkapitals ist in der Eigenkapitalveränderungsrechnung dargestellt.

8.14 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Langfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	24.344	18.410
Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten	24.344	18.410
Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	20.056	30.889
Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten	20.056	30.889
Summe Finanzverbindlichkeiten	44.400	49.299

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 40.289 TEUR (Vj.: 38.401 TEUR) sind mit Grundschulden besichert. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten durch Bankkontenverpfändungen, Abtretung von Schadensersatzansprüchen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert. Zusätzlich haben ein Mitglied des Aufsichtsrats und ein ehemaliges Mitglied des Vorstands selbstschuldnerische Bürgschaften in Höhe von insgesamt 2.876 TEUR (Vj.: 2.223 TEUR) für diese Verbindlichkeiten abgegeben. Außerdem haben sich drei nahestehende Unternehmen durch Bürgschaften von jeweils 200 TEUR verpflichtet.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 17.322 TEUR (Vj.: 8.700 TEUR) vertragliche Verpflichtungen zur Einhaltung von Finanzkennzahlen (Financial Covenants). Die Finanzkennzahlen beziehen sich im Wesentlichen auf branchenübliche Auflagen in Bezug auf das sogenannte Loan to Value (Verhältnis zwischen Schuldsaldo und Marktwert des Beleihungsobjekts) sowie auf das Debt Service Cover Ratio bzw. Zinsdeckungsgrad, also die Fähigkeit, den erwarteten Kapitaldienst durch Erträge zu bedienen.

In den Finanzverbindlichkeiten befinden sich Nachrangdarlehen in Höhe von 340 TEUR, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden und mit 5 % p. a. verzinst werden.

Alle Kredite lauten auf Euro.

8.15 Anleihen

Die The Grounds AG hat im Februar 2021 eine endfällige Wandelanleihe mit einer dreijährigen Laufzeit und einem Gesamtnennbetrag von 12,0 Mio. EUR ausgegeben, die im Oktober 2021 um 4,8 Mio. EUR auf insgesamt 16,8 Mio. EUR aufgestockt wurde. Die Anleihe wurde mit einer Nennbetrags-Stückelung von jeweils 1.000 EUR begeben. Dieser Nennbetrag von 1.000 EUR berechtigt zu einer Wandlung in auf den Namen lautende Stückaktien der The Grounds AG in einem Umfang, der sich aus der Division durch den am Ausübungstag geltenden Wandlungspreis ermittelt. Der anfängliche Wandlungspreis beträgt 3,20 EUR je Aktie. Das Wandlungsverhältnis liegt damit bei 312 Aktien pro Anleihe zum jeweiligen Nennbetrag von 1.000 EUR. Das Wandlungsrecht für die Wandelanleihe kann mit bestimmten Einschränkungen jederzeit während der Laufzeit ausgeübt werden. Die Anleihe ist mit einer Nominalverzinsung von 6,0 % p. a. ausgestattet. Die Zinszahlungen erfolgen jeweils halbjährlich am 18. August und 18. Februar, erstmalig am 18. August 2021.

Der Nettoemissionserlös wurde überwiegend zum Erwerb von neuem Immobilienvermögen verwendet.

Bilanziell wird die Wandelschuldverschreibung in eine Eigen- und eine Fremdkapitalkomponente gegliedert. Der Wert der Eigenkapitalkomponente zum Ausgabebetrag wurde unter Berücksichtigung von Emissionskosten und eines angemessenen Nominalzinsabschlags für das Wandlungsrecht aus den zu leistenden Zahlungen mit 3.545 TEUR ermittelt. Dieser Betrag ist in der Kapitalrücklage erfasst. Der ausgewiesene Buchwert der Anleihe beinhaltet die fortgeschriebene Leistungsverpflichtung der Fremdkapitalkomponente zum jeweiligen Abschlussstichtag.

Die kurzfristigen Verbindlichkeiten aus Anleihen betreffen ausstehende Zinsverpflichtungen. Für die Berichtsperiode wurde für die Anleihe ein Zinsaufwand von insgesamt 830 TEUR ausgewiesen.

8.16 Leasingverbindlichkeiten

Die aus Leasingverhältnissen erfassten Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	bis 1 Jahr		> 1 Jahr bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zahlungen	155	130	356	454	0	0
Zinsanteil	23	25	26	46	0	0
Tilgungsanteil	132	105	330	408	0	0

Aufwendungen aus kurzfristigen Leasingverhältnissen, für die die Anwendungserleichterung des IFRS 16.6 in Anspruch genommen wird, lagen für die Berichtsperiode nicht vor.

8.17 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Andere	Gesamt
	TEUR				TEUR
1. Januar 2021	282	1.970	185	4	2.441
Zugänge aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	0	0	0	0
Verbrauch	204	1.964	179	1	2.348
Auflösung	0	38	6	0	44
Zuführung	269	546	98	0	913
Abgänge aus Unternehmensverkäufen	0	94	2	0	96
31. Dezember 2021	347	420	96	3	866

In den anderen Rückstellungen sind im Wesentlichen Rückstellungen für Aufbewahrung enthalten.

8.18 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202	1.188

8.19 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Erhaltene Anzahlungen	678	131

8.20 Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	332	1.171
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	203	0
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	12	3.232
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen	3.473	0
Sicherungseinbehalte	26	107
Umsatzsteuer	140	55
Grunderwerbsteuer	146	741
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	174	92
Sonstige Verbindlichkeiten	4.506	5.398

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer.

8.21 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 3.599 TEUR (Vj.: 5.513 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 1.845 TEUR (Vj.: 3.112 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 1.754 TEUR (Vj.: 2.401 TEUR).

8.22 Latente Steuern

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	2.011	598
Latente Steuerverbindlichkeiten	-2.602	-1.736
Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs	-591	-1.138
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	-395	-1.838
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	56	0
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	-2.782	2.385
Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs	-3.712	-591
Latente Steuerforderungen	1.768	2.011
Latente Steuerverbindlichkeiten	-5.480	-2.602

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapitalbeschaffungskosten	Steuerliche Verlustvorträge	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2021	73	4	1.934	2.011
Erfolgswirksam erfasste Beträge	106	0	-349	-243
Stand 31. Dezember 2021	179	4	1.585	1.768

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorträgen werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorträgen betreffen diverse Tochterunternehmen. Die Gesellschaft geht aufgrund ihrer Planung davon aus, die sich ergebenden Verlustvorträge in den nächsten fünf Geschäftsjahren nutzen zu können. Für bestimmte gewerbesteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 79 TEUR (Vj.: 527 TEUR) und bestimmte körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 87 TEUR (Vj.: 453 TEUR) wurden keine latenten Steuerforderungen angesetzt, da mit ihrer Realisierung nicht mit ausreichender Sicherheit gerechnet wird.

Die Veränderungen der latenten Steuerverbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Finanzanlagen	Aus Differenzen bei Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	Aus Differenzen bei Vorräten	Aus Differenzen bei sonstigen Forderungen	Aus Differenzen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Stand 1. Januar 2021	-278	-187	-1.758	0	-379	-2.602
Passive latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	0	0	-395	0	0	-395
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	56	0	0	0	0	56
Erfolgswirksam erfasste Beträge	-459	-100	-182	-1.020	-778	-2.539
Stand 31. Dezember 2021	-681	-287	-2.335	-1.020	-1.157	-5.480

8.23 Umsatzerlöse

Die Umsatzerlöse des The Grounds-Konzerns, die sich ausschließlich auf inländische Immobilien beziehen, setzen sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Immobilien	29.266	29.311
Mieterträge	1.593	969
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	0	207
Umsätze aus dem Verkauf von Beteiligungen	0	459
Dienstleistungen	720	195
Sonstige	9	122
Summe	31.588	31.263

Die ausgewiesenen Mieterträge betreffen die Nettokaltmieten aus Operate-Leasing-Verhältnissen des The Grounds-Konzerns i. S. d. IFRS 16. Die Erlöse aus weiterbelasteten Betriebskosten beinhalten umlagefähige Nebenkosten und enthalten keine Marge. Sie sind als gesonderte Nichtleasingkomponenten anzusehen und fallen unter den Anwendungsbereich von IFRS 15.

Die Verteilung der Erlöse aus Kundenverträgen nach IFRS 15 hinsichtlich des Zeitpunkts der Erlösrealisierung stellt sich wie folgt dar:

	Immobilienverkäufe		Betriebskosten- erträge		Beteiligungsverkäufe		Dienstleistungen	
	2021	2020	2021	2020	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zeitpunkt- bezogene Leistungen	22.367	16.912	0	0	0	459	0	0
Zeitraum- bezogene Leistungen	6.899	12.399	0	207	0	0	720	195
Gesamterlöse aus Kunden- verträgen	29.266	29.311	0	207	0	459	720	195

8.24 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2021 betreffen die Bestandserhöhung (im Vorjahr: Bestandsverminderung) der unfertigen Leistungen um 564 TEUR (Vj.: 313 TEUR).

8.25 Materialaufwand

Der Materialaufwand des The Grounds-Konzerns setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten	18.909	23.928
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	924	0
Bezogene Leistungen	1.644	980
Summe	21.477	24.908

8.26 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	1.810	939
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	158	72
Summe	1.968	1.011

In den sozialen Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung sind Aufwendungen für Altersversorgung von 1 TEUR (Vj.: 1 TEUR) enthalten.

Für im Geschäftsjahr 2021 an Führungskräfte gewährte aktienbasierte Vergütungen wurde ein Aufwand in Höhe von 230 TEUR im Posten Gehälter, sonstige Leistungen erfasst. Für weitere Ausführungen zur Ermittlung des beizulegenden Zeitwerts dieser Vergütungskomponente wird auf Abschnitt 10.2 Aktienbasierte Vergütungen verwiesen. Mangels steuerlicher Abzugsfähigkeit der Aufwendungen aus den aktienbasierten Vergütungen wurden darauf keine latenten Ertragsteuern abgegrenzt.

8.27 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Neubewertung Altanteile	650	0
Auflösung von Rückstellungen	44	46
Übrige sonstige betriebliche Erträge	130	36
Summe	824	82

8.28 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Raumkosten	210	138
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	48	62
Reparaturen und Instandhaltung	82	34
Fahrzeugkosten	40	13
Werbe- und Reisekosten	239	40
Rechts- und Beratungskosten	260	237
Abschluss- und Prüfungskosten	289	133
Nicht abziehbare Vorsteuer	249	226
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	141	665
Vermittlungsprovisionen	300	0
Börsenkosten	81	0
Aufsichtsratsvergütungen	68	0
Forderungsverluste	177	0
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	312	288
Summe	2.496	1.836

8.29 Finanzergebnis

In den Zinsaufwendungen sind Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 28 TEUR (Vj.: 7 TEUR) enthalten.

8.30 Ertragsteueraufwand/-ertrag

Der in der Gewinn- und Verlustrechnung ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag umfasst laufende und latente Ertragsteuern:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	809	-3.496
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-2.782	2.385
Summe	-1.973	-1.111

Der ausgewiesene Steueraufwand/-ertrag weicht vom theoretischen Betrag, der sich bei Anwendung des durchschnittlichen Ertragsteuersatzes der Gesellschaft als Mutterunternehmen des Konzerns auf das Ergebnis vor Steuern ergibt, ab:

Steuerüberleitungsrechnung	2021	2020
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	7.046	5.119
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-2.126	-1.545
Effekt aus		
... steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	15	20
... Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-35	-34
... erstmaligem Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	92	369
... erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	196	17
... sonstigen Ursachen	-115	62
Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag	-1.973	-1.111

Der Steuerüberleitungsrechnung liegt ein kumulierter Ertragsteuersatz für das Mutterunternehmen von 30,175 % zugrunde.

8.31 Ergebnis je Aktie

Das unverwässerte Ergebnis je Aktie berechnet sich als Quotient aus dem Gewinn, der den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zusteht, und der zeitanteilig gewichteten durchschnittlichen Anzahl von ausgegebenen Aktien während des Geschäftsjahrs ohne vom Unternehmen gehaltene eigene Anteile.

	2021	2020
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	5.097	3.599
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	17.805.517	16.230.517
Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)	0,29	0,22

Im Geschäftsjahr 2021 wurde keine Dividende für das vorangegangene Geschäftsjahr ausbezahlt. Auch für das Geschäftsjahr 2022 ist keine Dividendenausschüttung vorgesehen.

8.32 Kapitalflussrechnung

Die Kapitalflussrechnung unterscheidet zwischen Zahlungsströmen aus operativer Tätigkeit, Investitions- und Finanzierungstätigkeit.

Die Ermittlung des Cashflows aus laufender (operativer) Geschäftstätigkeit erfolgt nach der indirekten Methode. Er beträgt 6.999 TEUR (Vj.: -24.027 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 379 TEUR (Vj.: 600 TEUR) enthalten.

Die Verbindlichkeiten aus Finanzierungstätigkeiten setzen sich aus den lang- und kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und Anleihen des Konzerns zusammen. Diese haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	2021	2020
	TEUR	TEUR
Anfangsbestand Bilanz	49.298	12.753
Zahlungswirksame Veränderungen	12.939	34.331
Änderungen des Konsolidierungskreises	-4.611	2.214
Endbestand Bilanz	57.626	49.298

Die im Finanzmittelfonds ausgewiesene Liquidität beinhaltet Bankguthaben und setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	2.385	623
Finanzmittelfonds am Ende der Periode	2.385	623

8.33 Haftungsverhältnisse, Eventualverbindlichkeiten und andere finanzielle Verpflichtungen

Im Juli 2018 hat die The Grounds App 1 GmbH & Co. KG einen Kaufvertrag über ein Projektentwicklungsgrundstück in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m² geschlossen, deren Kaufpreiszahlung an einen Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans und dem Eintritt der Bauantragsreife gekoppelt ist. Hieraus ergibt sich zum 31.12.2021 eine Verpflichtung in Höhe von 18.896 TEUR. Im Jahr 2021 wurden in einem Nachtrag zum Kaufvertrag beiderseitige Rücktrittsrechte vereinbart.

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in Abschnitt 8.14 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

8.34 Zusätzliche Angaben zu Finanzinstrumenten

a) Klassen und Bewertungskategorien

In den folgenden Tabellen werden die Buchwerte und beizulegenden Zeitwerte finanzieller Vermögenswerte und finanzieller Verbindlichkeiten, einschließlich ihrer Stufen in der Fair-Value-Hierarchie dargestellt. Sie enthalten keine Informationen zum beizulegenden Zeitwert für finanzielle Vermögenswerte und finanzielle Schulden, die nicht zum beizulegenden Zeitwert bewertet wurden, wenn der Buchwert einen angemessenen Näherungswert für den beizulegenden Zeitwert darstellt.

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2021	FVTPL*-Eigenkapitalinstrumente	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungskosten	Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	152	0	0	152	152
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	2.723	0	2.723	2.723
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	14.146	0	14.146	14.146
Summe finanzieller Vermögenswerte	152	16.869	0	17.021	17.021
Finanzverbindlichkeiten	0	0	44.400	44.400	44.400
Anleihen	0	0	13.226	13.226	13.226
Erhaltene Anzahlungen	0	0	678	678	678
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.202	1.202	1.202
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	4.505	4.505	4.505
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	0	64.011	64.011	64.011

* Fair value through profit or loss: beizulegenden Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2020	FVTPL*- Eigen- kapital- instru- mente	Finanzielle Vermögens- werte zu fort- geführten Anschaf- fungs- kosten	Sonstige finanzielle Verbind- lichkeiten	Gesamt	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Beteiligungen	152	0	0	152	152
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	0	136	0	136	136
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	20.396	0	20.396	20.396
Summe finanzieller Vermögenswerte	152	20.532	0	20.684	20.684
Finanzverbindlichkeiten	0	0	49.298	49.298	49.298
Erhaltene Anzahlungen	0	0	131	131	131
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.188	1.188	1.188
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	5.398	5.398	5.398
Summe finanzieller Verbindlichkeiten	0	56.015	56.015	56.015	56.015

* Fair value through profit or loss: beizulegender Zeitwert bewertet mit ergebniswirksamem Ausweis von Wertänderungen im Periodenergebnis

In Bezug auf die ausgewiesenen Beteiligungen stellen deren Anschaffungskosten eine geeignete Schätzung des beizulegenden Zeitwerts dar, da sich die Bedingungen seit der Anschaffung nicht signifikant geändert haben.

Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sowie sonstige Forderungen haben überwiegend kurze Restlaufzeiten. Ihre Buchwerte zum Abschlussstichtag entsprechen daher annähernd ihren beizulegenden Zeitwerten. Entsprechendes gilt grundsätzlich für die erhaltenen Anzahlungen, Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten.

Finanzverbindlichkeiten wurden bei Zugang zu ihrem beizulegenden Zeitwert abzüglich Transaktionskosten angesetzt, der regelmäßig den Anschaffungskosten entspricht.

In der Folge stellt der Buchwert der Finanzverbindlichkeiten zum Bilanzstichtag den Wert dar, der unter Anwendung der Effektivzinsmethode zu den fortgeführten Anschaffungskosten führt. Unter Berücksichtigung der schnellen Tilgung der Darlehen entspricht in Folgeperioden der beizulegende Zeitwert näherungsweise den fortgeführten Anschaffungskosten.

Die periodengerechte Abgrenzung der Transaktionskosten unter Anwendung der Effektivzinsmethode hat zu einer Verminderung der Finanzverbindlichkeiten um 783 TEUR (Vj.: 621 TEUR) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 01.01. bis 31.12.2021 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	148	115	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-2.272	-1.110
Nettoergebnis	148	115	-2.272	-1.110

Die Zinserträge und Zinsaufwendungen werden in den entsprechenden Posten der Konzern-Gesamtergebnisrechnung ausgewiesen.

b) Finanzielle Risiken

Der Konzern ist durch seine Geschäftstätigkeit unterschiedlichen Risiken ausgesetzt. Hierzu gehören insbesondere Liquiditäts-, Ausfall- und Zinsänderungsrisiken. Durch ein gezieltes Finanzrisikomanagement sollen negative Auswirkungen dieser Risiken auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage sowie auf die Cashflows des Konzerns minimiert werden. Für die Beschreibung des Risikomanagementsystems wird auf Abschnitt 6 verwiesen.

Liquiditätsrisiko

In den nachstehenden Tabellen sind die undiskontierten vertraglich vereinbarten Zins- und Tilgungszahlungen der in den Anwendungsbereich von IFRS 7 fallenden finanziellen Verbindlichkeiten enthalten:

31.12.2021	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen	57.626	20.431	6.124	31.071
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202	1.202	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.506	4.480	0	26
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	5.708	5.682	0	26
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	63.334	26.113	6.124	31.097

31.12.2020	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten	49.298	30.889	10.412	7.997
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.188	1.188	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	5.398	5.291	0	107
Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten	6.586	6.479	0	107
Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7	55.884	37.368	10.412	8.104

Bei verzinslichen Darlehen mit variablen Zinssätzen wurde zur Bestimmung der Zinsauszahlungen in zukünftigen Berichtsperioden auf die am jeweiligen Abschlussstichtag bestehenden Zinssätze abgestellt.

Für die Deckung des Liquiditätsrisikos stehen im The Grounds-Konzern liquide Mittel in Höhe von 2.385 TEUR (Vj.: 623 TEUR) zur Verfügung.

Ausfallrisiko

Das maximale Ausfallrisiko des The Grounds-Konzerns wird durch die Buchwerte seiner finanziellen Vermögenswerte bestimmt. Risiken ergeben sich aus der Vergabe von nachrangigen Darlehen, die gegenläufig eine Chance auf den Erhalt einer risikoadäquaten, vergleichsweise hohen Verzinsung beinhalten. Die projektbezogene Darlehensvergabe stellt gleichzeitig auch eine Risikokonzentration zum jeweiligen Abschlussstichtag dar.

Zinsänderungsrisiko

Ein Zinsänderungsrisiko entsteht durch den Abschluss von variabel verzinslichen Kreditfazilitäten, im Rahmen einer möglichen Anschlussfinanzierung oder im Fall einer deutlichen Veränderung der Bedingungen am Kapitalmarkt. Die im The Grounds-Konzern bestehenden variabel verzinslichen Kreditfazilitäten betreffen ausschließlich die kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten und können damit lediglich in begrenztem Umfang zu höheren Zinszahlungen für die eingegangenen Finanzschulden führen.

Durch eine Sensitivitätsanalyse ist für das Zinsänderungsrisiko zu ermitteln, welche Auswirkungen eine Änderung des Zinsniveaus auf den Erfolg zum Abschlussstichtag hat. Dabei wird unterstellt, dass der jeweilige Bestand der einem Zinsänderungsrisiko unterliegenden Finanzinstrumente am Abschlussstichtag repräsentativ für die jeweilige Berichtsperiode ist. Bezogen auf die ausstehenden Finanzverbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 hätte ein um 0,5 % höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg / einer Verringerung des Zinsaufwands um 222 TEUR geführt.

Unter Berücksichtigung der vorliegenden Zinssensitivitäten wird das Zinsänderungsrisiko aufgrund der geringen Auswirkungen auf Buchwert und Ergebnis sowie aufgrund der aktuell beständig günstigen Kapitalmarktbedingungen als moderat eingeschätzt.

9 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Im März 2022 wurde die Projektentwicklung in Erkner im Rahmen eines Forward Sales an einen institutionellen Investor für 18,5 Mio. EUR veräußert. Das Projekt umfasst insgesamt 34 Doppelhaushälften, die ab April 2022 errichtet werden sollen.

Ansonsten haben sich nach dem Schluss der Berichtsperiode keine Vorgänge von besonderer Bedeutung für die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des The Grounds-Konzerns ereignet.

10 Sonstige Angaben

10.1 Besetzung und Vergütung der Gesellschaftsorgane

Dem Vorstand der The Grounds AG gehörten in der Berichtsperiode und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses die folgenden Personen an:

- ▶ Arndt Krienen, Remscheid, Rechtsanwalt
- ▶ Jacopo Mingazzini, Berlin, Diplom-Kaufmann und Immobilienökonom

Die für die Vorstandstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 879 TEUR (Vj.: 573 TEUR). Sie betreffen in Höhe von 649 TEUR (Vj.: 516 TEUR) kurzfristig fällige fixe und variable Vergütungen für die laufende Vorstandstätigkeit und in Höhe von 230 TEUR (Vj.: 57 TEUR) Aufwendungen aus in der Berichtsperiode gewährten aktienbasierten Vergütungen. Im Abschluss wurden Rückstellungen für Tantiemen in Höhe von 189 TEUR aufwandswirksam erfasst. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2021 sowie die aktienbasierte Vergütung waren im Berichtsjahr nicht zur Zahlung fällig.

Dem Aufsichtsrat der The Grounds AG gehörten in der Berichtsperiode und bis zum Zeitpunkt der Aufstellung des Konzernabschlusses die folgenden Personen an:

- ▶ Timo Tschammler, Berlin, Diplom-Betriebswirt und Unternehmer, Vorsitzender (seit 27. August 2021)
- ▶ Armin H. Hofmann, Frankfurt am Main, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Eric Mozanowski, Stuttgart, Kaufmann (Vorsitzender bis 27. August 2021)
- ▶ Hansjörg Plaggemars, Stuttgart, Unternehmensberater (bis 27. August 2021)

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 69 TEUR (Vj.: 73 TEUR). Dabei handelt es sich ausschließlich um kurzfristig fällige Vergütungen für die laufende Aufsichtsratsstätigkeit.

10.2 Aktienbasierte Vergütungen

Im Oktober 2020 hat die The Grounds AG ein Aktienoptionsprogramm für Vorstandsmitglieder und Arbeitnehmer mit einem Volumen von maximal 1.750.000 Aktienoptionen eingeführt, davon 1.400.000 auf den Vorstand und 350.000 auf Arbeitnehmer entfallend. Die unentgeltlich ausgegebenen Optionsrechte gewähren den begünstigten Mitarbeitern jeweils einen Anspruch auf Erwerb einer Stückaktie der Gesellschaft je Option zu einem Ausübungspreis von 2,00 EUR je Aktie. Die Erfüllung der aktienbasierten Zusagen kann nach Ermessen der Gesellschaftsorgane durch Kapitalerhöhung, eigene Aktien oder durch Barausgleich erfolgen. Derzeit wird davon ausgegangen, dass sämtliche Optionen durch physische Lieferung von Aktien zu erfüllen sind.

Das Aktienoptionsprogramm sieht eine vierjährige Wartezeit ab dem Ausgabezeitpunkt vor, innerhalb der eine Ausübung der gewährten Aktienoptionen ausgeschlossen ist. Darüber hinaus können ausgegebene Aktienoptionen unter bestimmten Bedingungen verfallen, falls das Beschäftigungsverhältnis des Begünstigten mit Unternehmen des The Grounds-Konzerns innerhalb eines Zeitraums von drei Jahren seit dem Ausgabezeitpunkt endet.

Die Anzahl an zugeteilten Aktienoptionen obliegt dem Ermessen der Gesellschaftsorgane und richtet sich nicht nach der Erfüllung bestimmter im Aktienoptionsprogramm formulierter Erfolgsziele. Die Ausübung der gewährten Optionsrechte nach Ablauf der Wartezeit setzt dagegen das Erreichen eines kapitalmarktabhängigen Erfolgsziels voraus. Sie bedingt, dass der Kurs der The Grounds-Aktie im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren

Nachfolgesystem seit dem Ausgabetag um mindestens 20 % gegenüber dem Ausübungspreis gestiegen ist. Maßgebend für die Beurteilung, ob die Ausübungshürde erfüllt ist, ist der Mittelwert der in der Schlussauktion im Xetra-Handel oder einem vergleichbaren Nachfolgesystem an der Frankfurter Wertpapierbörse festgestellte Preis für eine The Grounds-Aktie an den zehn Börsenhandelstagen vor dem ersten Tag nach Ablauf der Wartezeit.

Die ausgegebenen Aktienoptionen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

Optionsanzahl	zum 1.1. ausstehend	im Berichtsjahr ausgegeben	zum 31.12. ausstehend	Restlaufzeit bis Ausübbarkeit (Monate)
Tranche 2020	1.400.000	0	1.400.000	33
Tranche 2021	0	200.000	200.000	36
Gesamt	1.400.000	200.000	1.600.000	

Die Ausgabe sämtlicher in der Berichtsperiode ausgegebenen Aktienoptionen ist an demselben Tag erfolgt. Der beizulegende Zeitwert der ausgegebenen Aktienoptionen wurde mittels des Black-Scholes-Modells auf Basis der folgenden wesentlichen Bewertungsparameter zum Ausgabetag ermittelt:

Optionsbewertungsparameter	Tranche 2020	Tranche 2021
Beizulegender Zeitwert am Ausgabetag (in EUR)	0,66	1,11
Aktienkurs am Ausgabetag (in EUR)	2,04	2,85
Ausübungspreis (in EUR)	2,00	2,00
Ausübungshürde (in EUR)	2,40	2,40
Erwartete Volatilität (in %)	49,35	32,30
Erwartete Laufzeit (in Jahren)	4	4
Erwartete Dividende (in EUR)	0,00	0,00
Risikoloser Zinssatz (in %)	-0,045	-0,174

Die erwartete Volatilität zum Ausgabetag der Aktienoptionen wurde auf der Grundlage historischer Volatilitäten geschätzt. Dem risikolosen Zinssatz wurde die Rendite für langfristige deutsche Staatsanleihen zugrunde gelegt, abgeleitet aus dem zum Ausgabetag für einen dreimonatigen Referenzzeitraum ermittelten Durchschnittswert.

Zu Angaben zu den mit diesen aktienbasierten Vergütungen verbundenen Aufwendungen der Berichtsperiode wird auf Abschnitt 8.26 Personalaufwand verwiesen. Zu detaillierten Angaben zum Vergütungsbericht wird auf den Konzernlagebericht, Abschnitt 6 verwiesen.

10.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Zu den nahestehenden Unternehmen gehören alle in Abschnitt 4.4.1 genannten Tochterunternehmen sowie die assoziierten Unternehmen der The Grounds AG. Nahestehende Personen sind die Mitglieder des Vorstands und des Aufsichtsrats, die als Mitglieder des Managements in Schlüsselposition anzusehen sind, und deren nahe Angehörige. Darüber hinaus zählen zu den nahestehenden Unternehmen solche Unternehmen, auf die Vorstands- oder Aufsichtsratsmitglieder oder deren nahe Angehörige einen maßgeblichen Einfluss ausüben können oder an denen sie einen wesentlichen Stimmrechtsanteil halten.

Neben den in Abschnitt 10.1 genannten Leistungsbeziehungen betreffend die Tätigkeiten als Organmitglied sind folgende Geschäftsvorfälle mit Nahestehenden erfolgt:

	Wert der Geschäftsvorfälle		Salden ausstehend zum 31. Dezember	
	2021	2020	2021	2020
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Forderungen				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	0	4	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	300	0	376	193
Gegenüber assoziierten Unternehmen	120	195	15	0
Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Verbindlichkeiten				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	434	451	364	1.171
Aus Finanzierungsvereinbarungen – Verbindlichkeiten				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	52	2	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	181	243	543	3.773
gegenüber assoziierten Unternehmen	87	81	3.473	3.232
Aus Finanzierungsvereinbarungen – Forderungen				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	36	13	223	1.316
gegenüber assoziierten Unternehmen	37	0	7.214	431

Geschäfte mit nahestehenden Unternehmen und Personen zu nicht marktüblichen Bedingungen wurden in der Berichtsperiode nicht getätigt.

10.4 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 13 (Vj.: 9) Angestellte.

10.5 Honorare des Konzernabschlussprüfers

Das vom Konzernabschlussprüfer berechnete Gesamthonorar (ohne Umsatzsteuer) für Leistungen, die gegenüber der The Grounds AG sowie den in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen für die Berichtsperiode erbracht wurden, beträgt 25 TEUR. Es setzt sich wie folgt zusammen:

	2021	2020
Art der Leistung	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	25	25
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
Summe	25	25

Berlin, den 12. April 2022

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

BESTÄTIGUNGSVERMERK DES UNABHÄNGIGEN ABSCHLUSSPRÜFERS

An die The Grounds Real Estate Development AG, Berlin

Prüfungsurteile

Wir haben den Konzernabschluss der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, und ihrer Tochtergesellschaften (der Konzern) – bestehend aus der Konzernbilanz zum 31. Dezember 2021, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Konzernanhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Konzernlagebericht der The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 geprüft. Die in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts haben wir in Einklang mit den deutschen gesetzlichen Vorschriften nicht inhaltlich geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- ▶ entspricht der beigefügte Konzernabschluss in allen wesentlichen Belangen den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage des Konzerns zum 31. Dezember 2021 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- ▶ vermittelt der beigefügte Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Konzernlagebericht in Einklang mit dem Konzernabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar. Unser Prüfungsurteil zum Konzernlagebericht erstreckt sich nicht auf den Inhalt der in der Anlage genannten Bestandteile des Konzernlageberichts. Gemäß § 322 Abs. 3 S. 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von den Konzernunternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter und des Aufsichtsrats für den Konzernabschluss und den Konzernlagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Konzernabschlusses, der den IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und den ergänzend nach § 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Konzernabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Konzernabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Konzernlageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Konzernlageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Konzernlagebericht erbringen zu können.

Der Aufsichtsrat ist verantwortlich für die Überwachung des Rechnungslegungsprozesses des Konzerns zur Aufstellung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Konzernabschlusses und des Konzernlageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Konzernabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Konzernlagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage des Konzerns vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Konzernabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht beinhaltet.

Hinreichende Sicherheit ist ein hohes Maß an Sicherheit, aber keine Garantie dafür, dass eine in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführte Prüfung eine wesentliche falsche Darstellung stets aufdeckt. Falsche Darstellungen können aus Verstößen oder Unrichtigkeiten resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses Konzernabschlusses und Konzernlageberichts getroffenen wirtschaftlichen Entscheidungen von Adressaten beeinflussen.

Während der Prüfung üben wir pflichtgemäßes Ermessen aus und bewahren eine kritische Grundhaltung. Darüber hinaus

- ▶ identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.
- ▶ gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Konzernabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Konzernlageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- ▶ beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ▶ ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit des Konzerns zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass der Konzern seine Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- ▶ beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Konzernabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Konzernabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Konzernabschluss unter Beachtung der IFRS, wie sie in der EU anzuwenden sind, und der ergänzend nach

§ 315e Abs. 1 HGB anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage des Konzerns vermittelt.

- ▶ holen wir ausreichende geeignete Prüfungsnachweise für die Rechnungslegungsinformationen der Unternehmen oder Geschäftstätigkeiten innerhalb des Konzerns ein, um Prüfungsurteile zum Konzernabschluss und zum Konzernlagebericht abzugeben. Wir sind verantwortlich für die Anleitung, Überwachung und Durchführung der Konzernabschlussprüfung. Wir tragen die alleinige Verantwortung für unsere Prüfungsurteile.
- ▶ beurteilen wir den Einklang des Konzernlageberichts mit dem Konzernabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage des Konzerns.
- ▶ führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Konzernlagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.

Wir erörtern mit den für die Überwachung Verantwortlichen unter anderem den geplanten Umfang und die Zeitplanung der Prüfung sowie bedeutsame Prüfungsfeststellungen, einschließlich etwaiger Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 12. April 2022

Buschmann & Bretzel GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel
Wirtschaftsprüfer



FINANZKALENDER

2022

2. Juni	Quirin Champions Konferenz 2022
21. Juni	Ordentliche Hauptversammlung, Berlin
September	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2022
17.– 18. Oktober	22. European Large & MidCap Event, Paris
28.– 30. November	Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

Diese Termine sind vorläufig. Bitte informieren Sie sich über alle endgültigen Termine sowie weitere IR-Aktivitäten auf unserer Website www.thegroundsag.com/finanzkalender.html

Zukunftsgerichtete Aussagen

Dieser Geschäftsbericht kann in die Zukunft gerichtete Aussagen enthalten. Diese beruhen auf Annahmen, Einschätzungen und erwartete Entwicklungen einzelner Vorgänge. Die getroffenen vorausschauenden Aussagen beruhen auf den heutigen Erwartungen und wurden unter bestimmten Annahmen getroffen. Sie bergen daher eine Reihe von Risiken und Ungewissheiten und können sich im weiteren Zeitablauf durchaus ändern. Eine Vielzahl von Faktoren, von denen zahlreiche außerhalb des Einflussbereichs der Gesellschaft liegen, können dazu führen, dass die tatsächlichen Ergebnisse und Ereignisse – sowohl positiv als auch negativ – von den erwarteten Ergebnissen und Ereignissen abweichen.

IMPRESSUM

Herausgeber

The Grounds Real Estate Development AG
Charlottenstraße 79–80
10117 Berlin

Vorstand

Arndt Krienen, Jacopo Mingazzini

Aufsichtsratsvorsitzender

Timo Tschammler

Kontakt

Telefon: +49 (0) 30 2021 6866
Telefax: +49 (0) 30 2021 6849
E-Mail: info@tgd.ag
www.thegroundsag.com

Layoutdesign:

racken GmbH, Berlin
www.racken.de

Redaktion, Layoutsatz:

Goldmund Kommunikation, Berlin
www.goldmund-kommunikation.de

Fotos:

The Grounds Real Estate Development AG
Vorstandsfotos: Die Hoffotografen



THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG