

# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG





# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

## GESCHÄFTSBERICHT für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember **2022**

Dieser Geschäftsbericht wurde am 28. April 2023 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](http://www.thegroundsag.com/geschäftsberichte.html)

[www.thegroundsag.com/annual-reports.html](http://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
- 24** — The Grounds am Kapitalmarkt
- 32** — Konzernlagebericht
- 79** — Konzernabschluss
- 88** — Konzernanhang
- 148** — Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers
- 154** — Finanzkalender
- 155** — Impressum

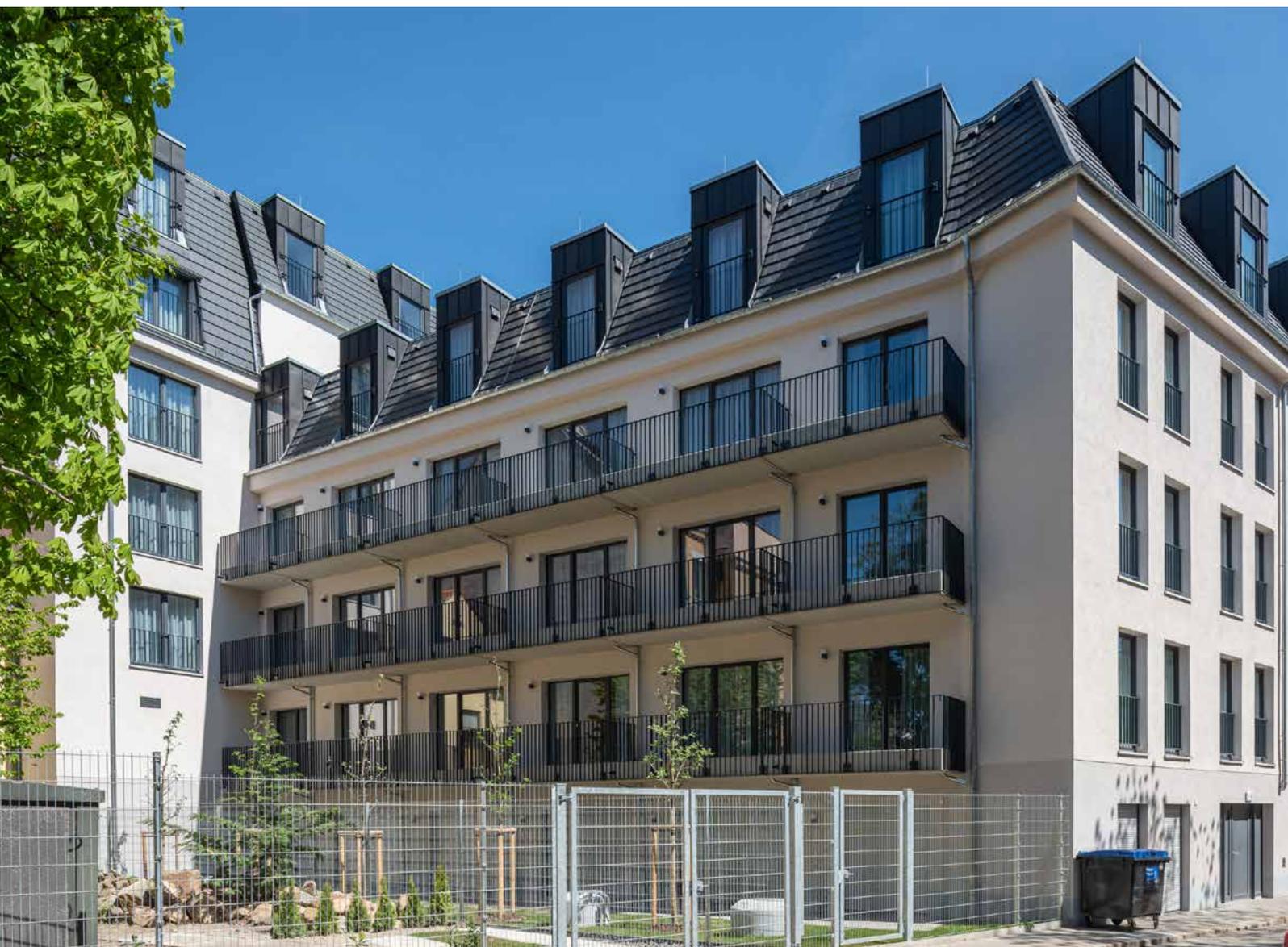
# KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		31.12.2022	31.12.2021
Umsatzerlöse	TEUR	36.751	31.588
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	34.600	29.266
... davon Mieterlöse	TEUR	1.885	1.593
Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT)	TEUR	3.359	9.170
Konzernergebnis	TEUR	1.186	4.904
Ergebnis je Aktie	EUR	0,07	0,28
Bilanzsumme	TEUR	138.279	102.902
Eigenkapital	TEUR	32.569	25.337
Eigenkapitalquote	%	23,6 %	24,6 %
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen	TEUR	80.104	60.747
LTV	%	67 %	69 %
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	-12.453	7.028
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-4.421	-14.723
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	16.732	9.457
Mitarbeiter		15	13

Portfoliokennzahlen		31.12.2022	31.12.2021
<b>Bestand (Anlagevermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	27.319	26.263
Einheiten		434*	410
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	1.713*	1.486
<b>Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	3.024	7.027
Einheiten		26	69
Mieteinnahmen p.a.	TEUR	208	458
<b>Grundstückentwicklung</b>			
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	112.288	30.168
Geplante Wohn-/Nutzfläche in Joint Venture-Projekten	m <sup>2</sup>	78.179	79.244

\*inklusive der Einheiten aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

<b>The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)</b>		<b>2022</b>	<b>2021</b>
Marktkapitalisierung (jeweils zum 31.12.)	TEUR	34.542	40.597
Grundkapital (jeweils zum 31.12.)	TEUR	17.806	17.806
Schlusskurs	EUR	1,94	2,28
Tiefstkurs	EUR	1,88	1,95
Höchstkurs	EUR	2,60	3,16
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



# VORWORT DES VORSTANDS

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

auch im abgelaufenen Jahr konnten wir wieder deutlich wachsen. Der Umsatz stieg um über 16 %, die Bilanzsumme um über 34 %.

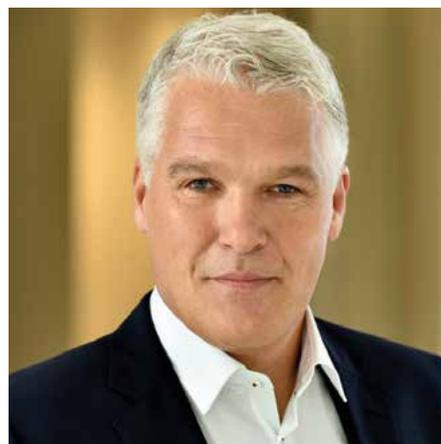
Gegenüber dem letzten Jahr vor dem Neustart der Gesellschaft (2020) konnte die Bilanzsumme inzwischen mehr als vervierfacht werden.

Der gelungene Neustart, der mit einer Fokussierung auf wohnwirtschaftliche Projekte einherging, immunisiert uns natürlich nicht gegen die aktuellen Entwicklungen am Markt.

Die gestiegenen Zinsen haben im Bereich der institutionellen Investoren zu einer ausgeprägten Kaufzurückhaltung geführt.

Die Zahl der privaten Käufer, die sich die Annuitäten im neuen Zinsumfeld leisten können, ist zudem stark gesunken, was sich in langsameren Abverkaufsgeschwindigkeiten bemerkbar macht.

Somit sind beide Absatzmärkte, die von uns genutzt werden, derzeit deutlich herausfordernder geworden.



## **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 S-DAX börsennotierten Adler Real Estate AG. Er war maßgeblich verantwortlich für den Aufbau von über 50.000 Bestandswohnungen sowie mehr als 500 Mitarbeiter im Konzern und verfügt über umfangreiches Wissen in der Immobilienbranche.

Arndt Krienen ist Aufsichtsratsvorsitzender der European Science Parc Group (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“.

Dabei ist der Zinsanstieg nicht die einzige Variable, die sich negativ auf den Markt auswirkt. Inflation, Verschlechterung der Förderung, Zurückhaltung der finanzierenden Banken und immer neue politische Regulierungen sorgen für zusätzliche Unsicherheit.

Zuversichtlich stimmt uns, dass der Bedarf an Wohnraum – insbesondere in Ballungsgebieten – permanent steigt, weil die Fertigstellungszahlen und der Zuzug immer weiter auseinanderdriften.

Das von der Bundesregierung ausgegebene Ziel, 400.000 Wohnungen im Jahr zu schaffen, wird weiterhin deutlich verfehlt werden. Die Regierung hat durch die Verschlechterung der Förderkulisse ihren spürbaren Beitrag hierzu geleistet.

Im Moment zeichnet sich nicht ab, dass die Regierung bereit ist, deutlich gegen den negativen Trend zu steuern.

Wir reagieren auf die veränderte Situation mit einer noch strengeren Selektion im Bereich der Neuinvestitionen. Glücklicherweise haben wir in der Vergangenheit ausreichend Projekte erworben, die wir derzeit entwickeln und die nach und nach

in die Umsetzungsreife kommen, so dass wir von weiter steigenden Umsätzen ausgehen können.

Für unser Projekt Central Offices (Magdeburg) haben wir z. B. Ende 2022 die Baugenehmigung erhalten und für unser Projekt Börde Bogen (Magdeburg) haben wir, nachdem 2022 der Bebauungsplan beschlossen wurde, einen ersten Bauantrag gestellt. Auch für unser Reihenhausprojekt in Blankenfelde-Mahlow wird bald mit einer Baugenehmigung gerechnet. Bereits im Bau sind wir mit 4 Objekten – zwei in Magdeburg, eins in Erkner und eins in Berlin.

Wir freuen uns sehr, dass Sie uns, trotz der beschriebenen Herausforderungen, die auch in unserem Aktienkurs ihre Spuren hinterlassen haben, als Aktionär die Treue gehalten haben und verbleiben mit freundlichen Grüßen

Der Vorstand

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

Berlin, im April 2023



# BERICHT DES AUFSICHTSRATS

## Sehr geehrte Damen und Herren,

nach einem guten Jahresstart haben sich die wirtschaftlichen Rahmenbedingungen für den deutschen Immobilienmarkt mit dem Ukraine-Krieg, der Energiepreisexplosion, steigenden Bau- und Finanzierungskosten und entsprechend zunehmender Zurückhaltung auf Investorenmenseite im Geschäftsjahr 2022 verschlechtert. Auch wenn die The Grounds Real Estate Development AG (nachfolgend „The Grounds“) bewusst den Fokus auf den nachfragestarken Berliner „Speckgürtel“ richtet, machten sich die veränderten Marktbedingungen im Berichtsjahr bemerkbar. Während The Grounds mit einem Konzernumsatz von 36,8 Mio. EUR (Vj.: 31,6 Mio. EUR) sowohl die Jahresprognose erfüllt als auch das Vorjahresniveau übertroffen hat, gelang dies beim Konzern-EBIT, das auf 3,4 Mio. EUR (Vj.: 9,2 Mio. EUR) sank, nicht. Im Vordergrund der gemeinsamen Beratungen mit dem Vorstand standen im Jahr 2022 daher nicht nur der aktuelle Stand der Projekte inklusive Soll-Ist-Abgleiche im Hinblick auf Budget, Zeitplanung und Vermarktungsstand, sondern stets auch eine detaillierte Betrachtung der Entwicklungen auf dem deutschen Immobilienmarkt sowie die Finanz- und Liquiditätslage des Konzerns. Dies spiegelte sich 2022 in einer intensivierte Aufsichtsratsarbeit inklusive erhöhter Sitzungsanzahl wider.

Auch im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat von The Grounds alle ihm nach Gesetz, Satzung und Geschäftsordnung obliegenden Aufgaben mit der erforderlichen Sorgfalt wahrgenommen. Den Vorstand hat der Aufsichtsrat bei der Leitung der The Grounds AG und des The Grounds-Konzerns beraten und seine Tätigkeit überwacht. Der Aufsichtsrat konnte sich dabei stets von der Recht-, Zweck- und Ordnungsmäßigkeit der Vorstandsarbeit überzeugen. Bezüglich der Informationspflichten und Informationen, die der Vorstand berücksichtigt hat, gibt es für den Aufsichtsrat im Kalenderjahr 2022 keine Beanstandungen. Dies betrifft Informationen in regelmäßigen Sitzungen als auch außerhalb von Sitzungen erteilte mündliche Informationen. Im Jahr 2022 informierte der Vorstand über alle The Ground-Gesellschaften bezüglich der jeweiligen Geschäftsentwicklungen, Strategie, Planung, speziell auch bezüglich Finanz- und Liquiditätsplanung. Dies gilt für das Jahr 2022 auch im Hinblick auf die Information zur Risikolage und Risikoentwicklung der einzelnen Projekte. Zu wichtigen Themen und anstehenden Entscheidungen standen der Vorstand und die Aufsichtsratsmitglieder in einem regelmäßigen Informations- und Gedankenaustausch. In alle Entscheidungen von grundlegender Bedeutung für das Unternehmen und den Konzern

wurde der Aufsichtsrat unmittelbar eingebunden. Zu einzelnen Geschäftsvorfällen hat der Aufsichtsrat seine Zustimmung erteilt, soweit dies nach Gesetz, Satzung oder Geschäftsordnung erforderlich war (s. nachfolgend unter Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr).

### **Besetzung von Vorstand und Aufsichtsrat**

Weder im Vorstand noch im Aufsichtsrat von The Grounds ergaben sich im Berichtsjahr personelle Veränderungen. Geleitet wurde die Gesellschaft von ihren Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini. Der Aufsichtsrat setzte sich aus seinem Vorsitzenden Timo Tschammler, seinem Stellvertreter Armin Hofmann sowie dem Mitglied Eric Mozanowski zusammen.

### **Arbeit des Aufsichtsrats im Berichtsjahr**

Im Berichtsjahr hat der Aufsichtsrat sechs ordentliche Aufsichtsratssitzungen an den Tagen 12. und 27. April, 21. Juni, 3. August, 22. September sowie 14. Dezember 2022 abgehalten, an denen stets alle Mitglieder des Aufsichtsrats zugegen waren. Diese fanden mehrheitlich als Präsenz-Sitzungen gemeinsam mit dem Vorstand statt. Zudem nahmen als Gäste an der Bilanzaufsichtsratssitzung für das Geschäftsjahr 2021 am 12. April 2022 Vertreter des Abschlussprüfers Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, teil.

Darüber hinaus fasste der Aufsichtsrat vier Beschlüsse im Umlaufverfahren, welche sämtlich die Zustimmung zu Objektankäufen betrafen. Neben den zuvor genannten Berichten und Themen standen auf den Aufsichtsratssitzungen Finanzierungsthemen nebst der Vorbereitung und Nachbesprechung der ordentlichen Hauptversammlung 2022 auf der Agenda.

### **Jahres- und Konzernabschluss zum 31. Dezember 2022**

Auf der ordentlichen Hauptversammlung am 21. Juni 2022 haben die Aktionäre die Buschmann & Bretzel GmbH Wirtschaftsprüfungsgesellschaft, Berlin, zum Abschlussprüfer und Konzernabschlussprüfer für das Geschäftsjahr 2022 gewählt (nachfolgend Buschmann & Bretzel). Der Abschlussprüfer hat den vom Vorstand nach HGB aufgestellten Jahresabschluss sowie den nach IFRS aufgestellten Konzernabschluss samt Konzernlagebericht geprüft und jeweils mit einem uneingeschränkten Bestätigungsvermerk versehen.

Die vorgenannten Abschlussunterlagen einschließlich der Prüfungsberichte des Abschlussprüfers wurden in der Bilanzaufsichtsratssitzung am 24. April 2023 in Gegenwart von Vertretern des Abschlussprüfers eingehend erörtert und geprüft. Die erforderlichen Unterlagen haben rechtzeitig vor dieser Sitzung allen Aufsichtsratsmitgliedern vorgelegen. Der Abschlussprüfer berichtete über den Umfang, den Verlauf und die wesentlichen Ergebnisse seiner Prüfung und stand für Fragen und ergänzende Auskünfte zur Verfügung. Er ging dabei speziell auf zuvor festgelegte Prüfungsschwerpunkte ein. Der Abschlussprüfer berichtete ferner darüber, dass keine wesentlichen Schwächen des internen Kontroll- und des Risikomanagementsystems bezogen auf den Rechnungslegungsprozess vorliegen, der Vorstand hat insoweit alle ihm obliegenden Maßnahmen in geeigneter Form getroffen.

Nach eigener Prüfung sämtlicher Abschlussunterlagen für das Geschäftsjahr 2022 hatte der Aufsichtsrat keine Einwendungen zu erheben und stimmte dem Ergebnis der Prüfung durch den Abschlussprüfer zu. Der Aufsichtsrat billigte am 24. April 2023 den vom Vorstand aufgestellten Jahresabschluss und den Konzernabschluss der The Grounds für das Geschäftsjahr 2022. Damit ist der Jahresabschluss 2022 gemäß § 172 AktG festgestellt. Der Aufsichtsrat hat ebenso den Vorschlag des Vorstands zur Verwendung des Bilanzgewinns geprüft und diesem zugestimmt.

Als weitere Tagesordnungspunkte wurden am 24. April 2023 der vorliegende Bericht des Aufsichtsrats sowie die Tagesordnung für die ordentliche Hauptversammlung am 4. Juli 2023 in Berlin besprochen und beschlossen.

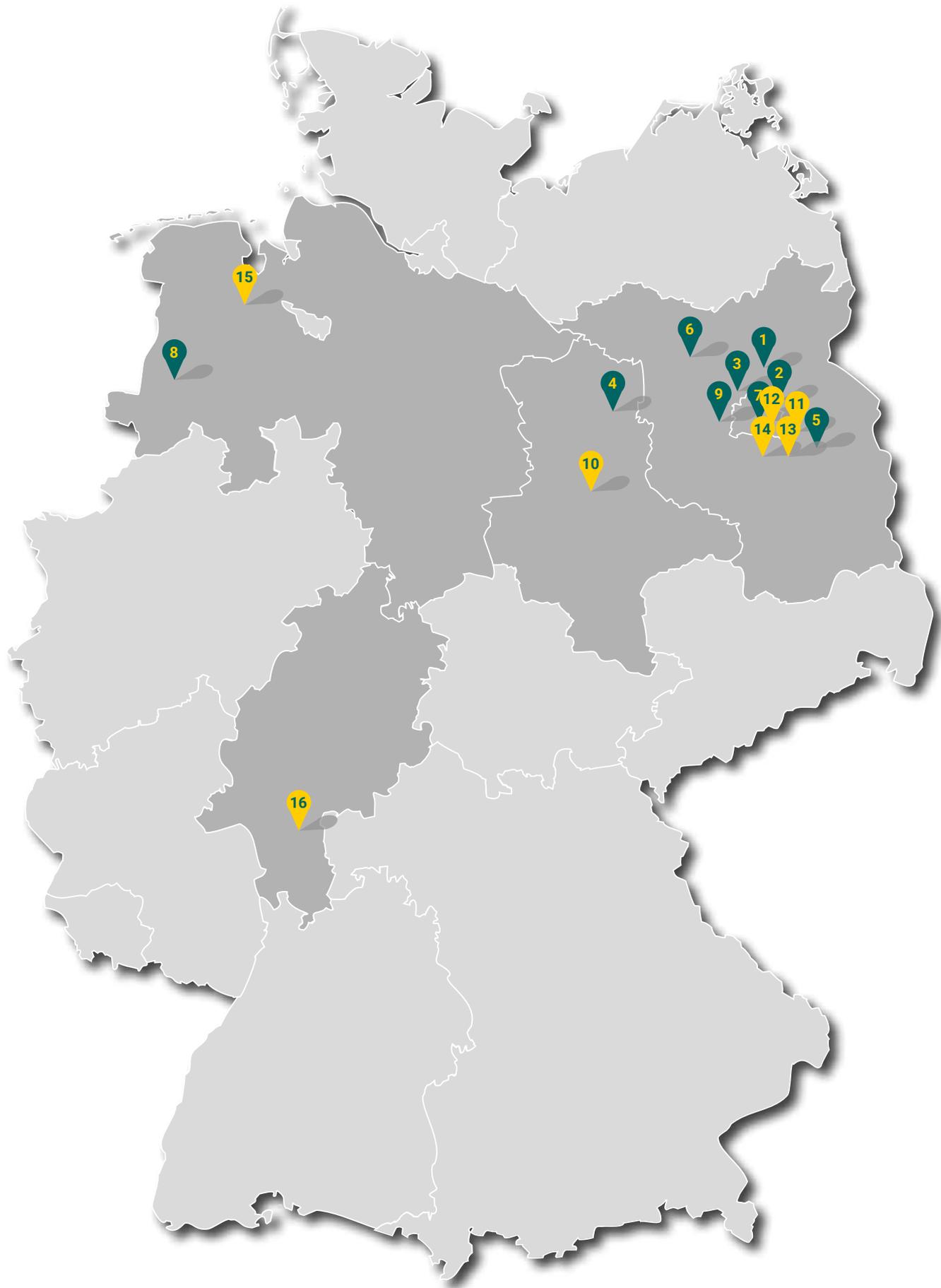
Der Aufsichtsrat dankt dem Vorstand sowie allen Mitarbeiterinnen und Mitarbeitern der The Grounds-Gruppe für die engagierte und erfolgreiche Arbeit im abgelaufenen Geschäftsjahr.

Berlin, 24. April 2023

**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<br>Anlagevermögen           |  10   | Magdeburg<br>Grundstücksentwicklung                              |
|  2 | Bernau<br>Anlagevermögen                | <ul style="list-style-type: none"><li>• Property Garden</li><li>• LennéQuartier</li><li>• Central Offices</li><li>• Börde Bogen (Joint Venture)</li></ul> |  |
|  3 | Kremmen<br>Anlagevermögen               |  11  | Erkner<br>Grundstücksentwicklung                                 |
|  4 | Stendal/Prignitz<br>Anlagevermögen      |  12  | Berlin<br>Grundstücksentwicklung                                 |
|  5 | Rauen<br>Anlagevermögen                 |  13  | Königs Wusterhausen<br>Grundstücksentwicklung                    |
|  6 | Fehrbellin<br>Anlagevermögen            |  14  | Blankenfelde-Mahlow<br>Grundstücksentwicklung<br>(Joint Venture) |
|  7 | Berlin<br>Anlagevermögen                |  15  | Bad Zwischenahn<br>Grundstücksentwicklung                        |
|  8 | Meppen<br>Bestandsentwicklung           |  16  | Neu-Isenburg<br>Grundstücksentwicklung<br>(Joint Venture)        |
|  9 | Dallgow-Döberitz<br>Bestandsentwicklung |   |  |

# PORTFOLIO IM ÜBERBLICK

## Bestandsobjekte

### Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



#### Schorfheide bei Eberswalde

- 38 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.066 m<sup>2</sup>



#### Bernau

- 59 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 4.070 m<sup>2</sup>



#### Kremmen

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.430 m<sup>2</sup>



#### Stendal/Prignitz

- Mehrere Standorte
- 240 Wohn- und Gewerbeeinheiten\*
- Nutzfläche: 15.607 m<sup>2</sup>



\* Stand: 31.12.2022 inkl. zur Veräußerung gehaltene Vermögenswerte



### Rauen bei Fürstenwalde

- 27 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.554 m<sup>2</sup>

5



### Fehrbellin

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.503 m<sup>2</sup>

6



### Berlin-Lichtenberg

- 22 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.089 m<sup>2</sup>

7

## Bestandsentwicklung

### Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



#### Meppen

- 9 Wohneinheiten\*
- Nutzfläche: 629 m<sup>2</sup>\*
- im Vertrieb



#### Dallgow-Döberitz

- 17 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 2.395 m<sup>2</sup>
- im Vertrieb



\*Flächen und Einheiten beziehen sich auf die noch nicht wirtschaftlich übergebenen Einheiten zum 31.12.2022

## Grundstücksentwicklung

### Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



#### Property Garden in Magdeburg

10

- 64 Einheiten
- Nutzfläche: 3.637 m<sup>2</sup>
- im Bau
- verkauft



#### LennéQuartier in Magdeburg

10

- 181 Einheiten
- Nutzfläche: 5.100 m<sup>2</sup>
- im Bau
- verkauft



#### Central Offices in Magdeburg

10

- Büroflächen
- Bruttogeschossfläche: 17.140 m<sup>2</sup>
- Baugenehmigung erhalten
- Verkaufsstart: noch offen



#### Terra Homes in Erkner

11

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 m<sup>2</sup>
- im Bau
- verkauft

## Grundstücksentwicklung (Fortsetzung)

### Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



#### Maggie in Berlin-Lichtenberg

12

- 27 Einheiten
- Nutzfläche: 1.859 m<sup>2</sup>
- im Bau
- im Vertrieb



#### Betty in Königs Wusterhausen

13

- 90 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 6.640 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



#### Elements\* in Bad Zwischenahn

15

- 255 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 41.534 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen

\* Beurkundet, jedoch noch nicht wirtschaftlich übergegangen.

## Joint Ventures

### Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



#### Börde Bogen in Magdeburg

10

- 655 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 67.857 m<sup>2</sup>
- in Planung



#### Highfly in Blankenfelde-Mahlow

14

- 186 Reihenhäuser
- Bruttogeschossfläche: 32.099 m<sup>2</sup>
- in Planung
- Verkaufsstart: noch offen



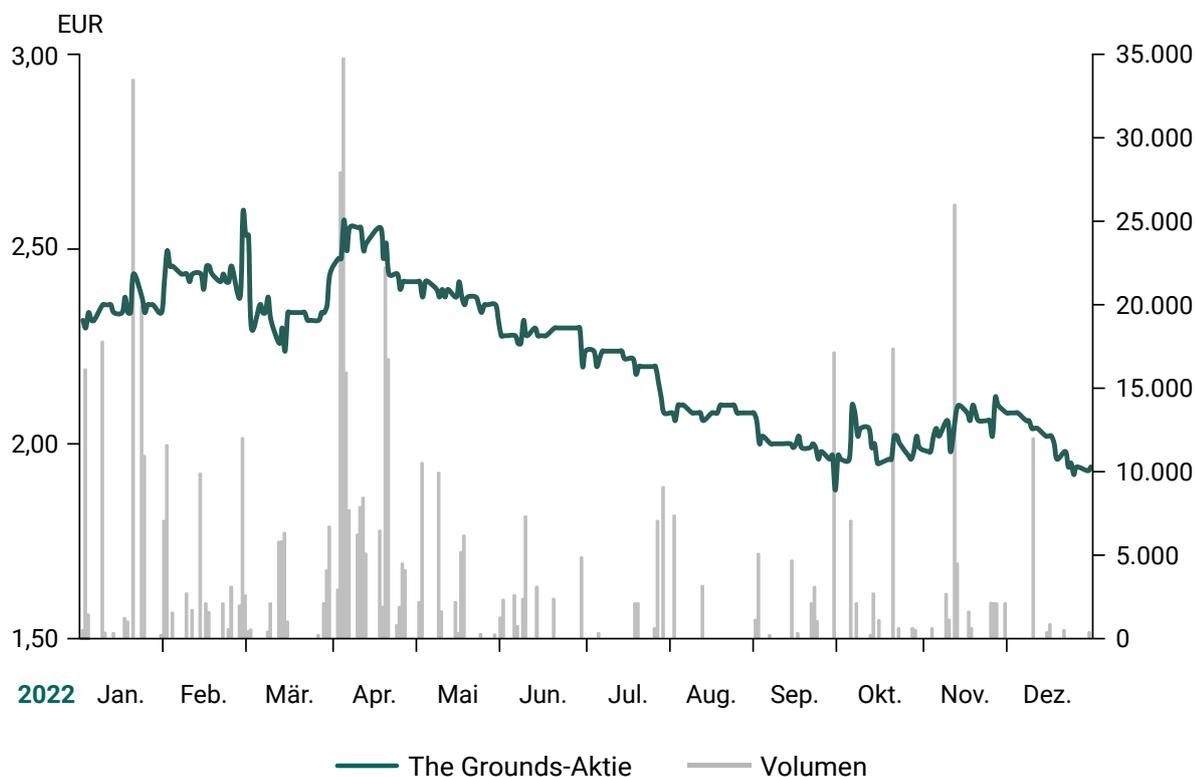
#### Terminal 3 in Neu-Isenburg

16

- Hotel
- Bruttogeschossfläche: 10.322 m<sup>2</sup>
- Baugenehmigung erhalten

# THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

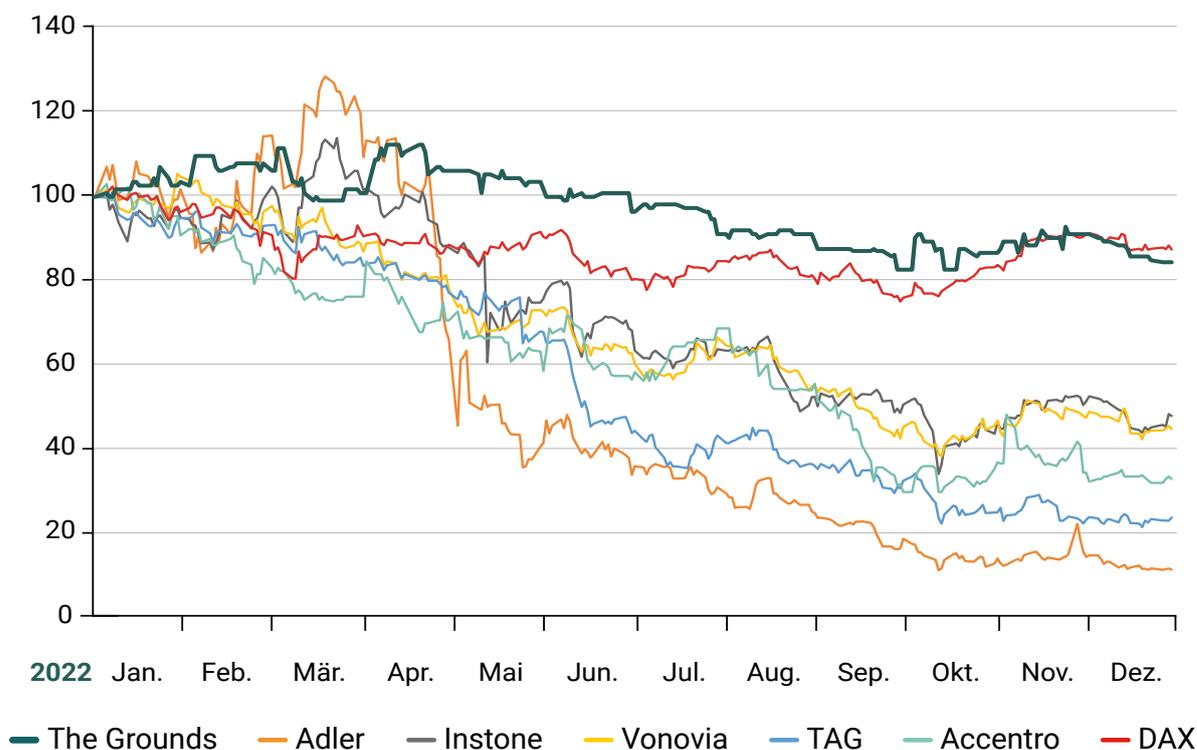
## Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1.1. bis 31.12.2022 (Xetra)



## Turbulentes Börsenjahr 2022: Ukraine-Krieg, Inflation und Zinswende belasten die Märkte – DAX verliert 12 % an Wert

2022 war international von hohen Kursverlusten an den Börsen geprägt. Der russische Angriffskrieg auf die Ukraine trieb die Energiepreise und damit die Inflation auf neue Rekordwerte, was ein rasches Eingreifen der Notenbanken notwendig machte. Die Europäische Zentralbank (EZB) hob den Leitzins im Jahr 2022 von 0 % auf 2,5 %, in den USA nahm die Notenbank Fed mehrere Erhöhungen auf 4,4 % vor. Der deutsche Leitindex DAX war zunächst noch stark in das Jahr 2022 gestartet – mit einem neuen Rekordhoch von knapp 16.272 Punkten. Hierauf folgte eine bis in den Herbst 2022 andauernde Abwärtskorrektur, der DAX fiel im Jahrestief auf unter 12.000 Zähler. Bis zum Jahresende konnte sich der DAX in einer zwischenzeitlichen Rallye noch erholen, schloss 2022 aber bei 13.924 Zählern mit einem Kursverlust von etwas mehr als 12 %. Global betrachtet haben im Jahr 2022 76 der insgesamt 123 Leitindizes an Wert verloren.

### Indexierter Kursverlauf Immobilienaktien in Deutschland vom 1.1. bis 31.12.2022 (Xetra)



### Immobilienwerte leiden 2022 stark unter der Zinswende

Die hohe Inflation, steigende Zinsen und die Sorge vor einer Rezession haben den Kapitalmarkt 2022 geprägt und zu überdurchschnittlichen Kursrückgängen von Aktienwerten im Immobiliensektor im Vergleich zu anderen Bereichen geführt. Die inflationsbedingte Zinsspirale trieb die Finanzierungskosten nach oben. Angesichts der Unsicherheiten über die Entwicklung der Baupreise und Finanzierungskosten wurden viele Neubauprojekte zurückgestellt, was die Baubranche in zunehmenden Auftragsstornierungen zu spüren bekam. Zudem verminderten steigende Renditen am Anleihemarkt zusätzlich die relative Attraktivität von Immobilienaktien. Diese Faktoren haben sämtlichen börsennotierten Wohnunternehmen aus dem DAX, MDAX und SDAX im Jahr 2022 stark zugesetzt. Anleger preisten die ungünstige Gemengelage in Form deutlich sinkender Aktienkurse ein. Immobilienaktien wie Vonovia, LEG Immobilien, TAG Immobilien und die Adler Group verloren 2022 bis zu rund 87 % an Wert.

Die derzeitige Investorenzurückhaltung wird sich unserer Meinung nach spätestens ab dem zweiten Halbjahr 2023 wieder abmildern. Die Aussicht auf eine weniger strikte Zinserhöhungspolitik der Notenbanken, falls die Inflation weiter an Tempo verlieren sollte, hatte sich bereits im Januar 2023 in Kurserholungen von Immobilienaktien widergespiegelt.

### **The Grounds-Aktie mit Kursverlusten im Kontext der allgemeinen Abwertung von Immobilien**

Die The Grounds-Aktie war wie der Gesamtmarkt zunächst noch dynamisch in das Jahr 2022 gestartet. Ungeachtet des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und den Verwerfungen auf dem Gesamtmarkt kletterte die The Grounds-Aktie Ende Februar 2022 auf ihr Jahreshoch von 2,60 EUR. Nach Kursverlusten im März 2022 nahm sie erneut Anlauf auf ihr Jahreshoch und erreichte in der Spitze Anfang April 2022 2,58 EUR unter hohen Umsätzen in der Aktie. Bis Mitte April 2022 gelang es der The Grounds-Aktie noch, die 2,50-EUR-Marke zu halten. Hiernach setzte jedoch – verzögert analog zum Gesamtmarkt – ein bis in den Herbst 2022 andauernder Abwärtstrend ein. Wie auch der DAX konnte die The Grounds-Aktie von ihrem Ende September 2022 erreichten Jahrestief (1,88 EUR) in einer zwischenzeitlichen Rallye Kursverluste wett machen und stieg bis auf 2,12 EUR per Ende November 2022. Dieses Niveau konnte sie jedoch nicht aufrechterhalten und schloss das Jahr 2022 mit einem Kurs von 1,94 EUR. Auf Jahressicht hat die The Grounds-Aktie damit 16,4 % an Wert verloren – im Vergleich zu den teils außerordentlich hohen Kursverlusten ihrer Marktbegleiter rangiert die The Grounds-Aktie jedoch am unteren Ende des Rankings. Im Gegensatz zu den Entwicklungen auf dem Kapitalmarkt entwickelt sich das wohnwirtschaftliche Umfeld, in dem wir aktiv sind, weiterhin positiv. Als Gründe sind vor allem der anhaltende Wohnungsmangel sowie die geringen Neubauaktivitäten und das damit verbundene, günstige Verhältnis zwischen Nachfrage und Angebot zu nennen, welches in den Metropolregionen und Ballungsgebieten weiterhin für eine positive Mietentwicklung sorgen wird.

Das gehandelte Volumen der The Grounds-Aktie (Xetra) hat sich gegenüber dem Vorjahr auf 0,6 Mio. Aktien (Vj.: 0,8 Mio. Aktien) verringert. Fast zwei Drittel des Gesamtvolumens entfielen auf die ersten vier Monate des Berichtsjahrs. Auf Tradegate wurden weitere 0,6 Mio. Stück (Vj.: 0,6 Mio. Stück) gehandelt.

Der Kapitalmarkt hat die veränderten Marktbedingungen ebenfalls in der The Grounds-Aktie eingepreist. Zum Jahresanfang hat die The Grounds-Aktie weiter nachgegeben, auch als Reaktion auf das zwar erreichte Umsatzziel für 2022, jedoch die verfehlte Ergebnisprognose. Analysten von SMC Research und Quirin Privatbank Equity Research, die die The Grounds-Aktie

beobachten, haben auf Grundlage der 2022er-Abschlusszahlen zum Zeitpunkt der Erstellung dieses Geschäftsberichts noch keine aktualisierten Studien herausgegeben. Per September 2022 empfahlen beide „Buy“ mit einem Kursziel von 3,10 EUR (SMC) bzw. 2,60 EUR (Quirin).

## Die The Grounds-Aktie im Überblick

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

The Grounds' größter Einzelaktionär ist der stellvertretende Aufsichtsratsvorsitzende Armin H. Hofmann über die Millennium Verwaltungs GmbH mit 32,3 %, gefolgt von der ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH mit 12,7 % (dem Aufsichtsratsmitglied Eric Mozanowski zuzurechnen) und der Tarentum GmbH (Single Family Office) mit 12,4 %. Der Freefloat hält rund 27 % der Aktien.

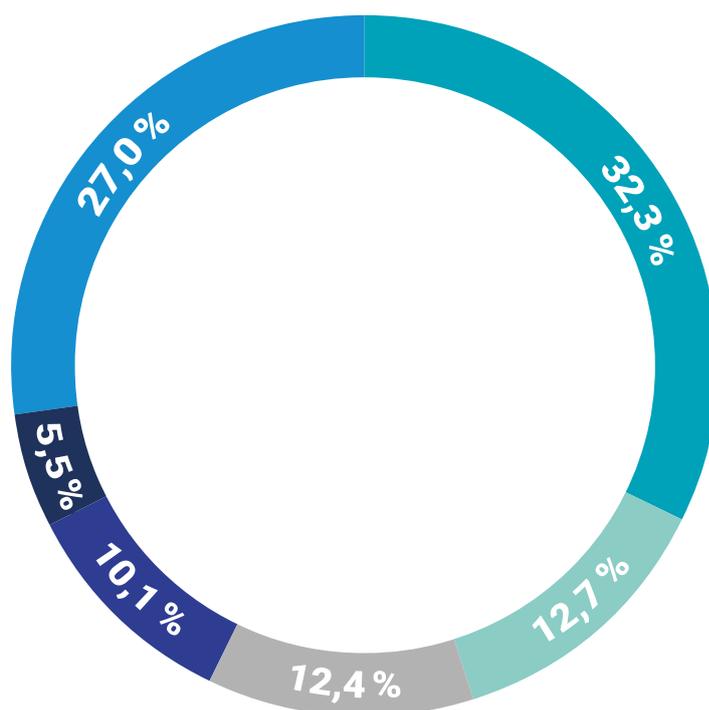
Die Marktkapitalisierung der The Grounds belief sich zum 31. Dezember 2022 auf 34,5 Mio. EUR.

## 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 2022	SMC Research Kursziel: 3,10 EUR Buy	Quirin Privatbank E.R. Kursziel: 2,60 EUR Buy
	<b>2022</b>	<b>2021</b>
Aktienkurs zum Ende des Geschäftsjahrs*	1,94 EUR	2,28 EUR
Prozentuale Veränderung im Jahr	-14,9 %	-18,6 %
Marktkapitalisierung zum 31.12.	34.542.703 EUR	40.596.579 EUR
Jahreshoch*	2,60 EUR	3,16 EUR
Jahrestief*	1,88 EUR	1,95 EUR

\* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

### Aktionärsstruktur (per Dezember 2022)

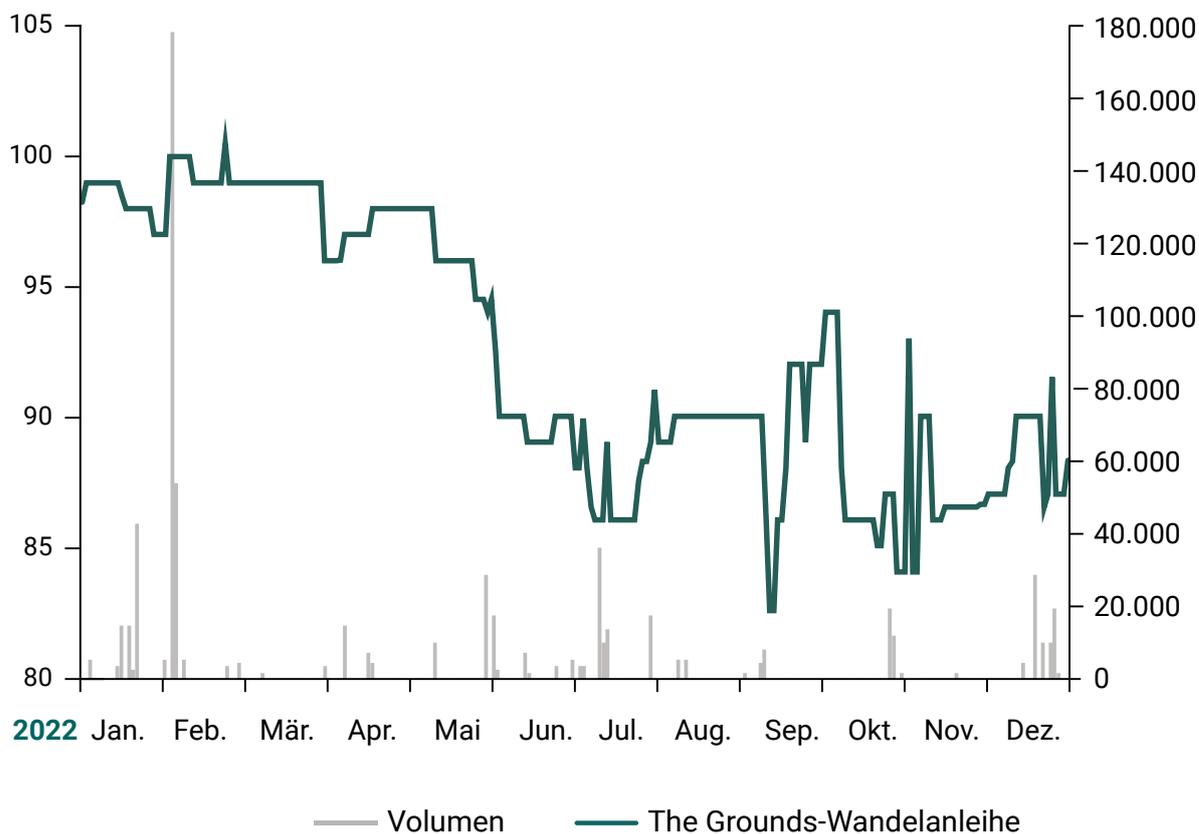


- Millennium Verwaltungs GmbH
- ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH
- Tarentum GmbH (Single Family Office)
- RESI Beteiligungs GmbH
- Management
- Freefloat (ca.)

gesamt: 17.805.517 Aktien

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

Entwicklung der The Grounds-Wandelanleihe vom 1.1. bis 31.12.2022 (Frankfurt)



### The Grounds-Wandelanleihe konnte sich 2022 zunächst noch behaupten, geriet dann unter den negativen Marktentwicklungen unter Druck

Die im Quotation Board seit dem 18. Februar 2021 einbezogene Wandelanleihe (2021/2024) von The Grounds hatte sich bis in den Mai 2022 hinein noch leicht unterhalb ihres Ausgabekurses halten können. Hiernach setzte analog zur The Grounds-Aktie ein bis in den Herbst anhaltender Abwärtstrend ein. Von ihrem Tief Ende September 2022 (82,50 %) erholte sich die Wandelanleihe rasch und kletterte in der Spitze auf 94 % zurück. Auf diese Marke nahm die Wandelanleihe in einem Auf und Ab mehrfach wieder Anlauf, konnte das Niveau zum Jahresende aber nicht halten und schloss bei 88,3 %. Dies entspricht einem Jahresverlust von etwas mehr als 10 %. Auch in der Wandelanleihe wurde der Großteil des

Jahresvolumens (rund 56 %) bereits in den ersten vier Monaten 2022 gehandelt. Insgesamt sank das gehandelte Volumen gegenüber dem Ausgabejahr 2021 von 1,7 Mio. EUR auf 0,7 Mio. EUR.

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.

### Die The Grounds-Wandelanleihe im Überblick

ISIN / WKN	DE000A3H3FH2 / A3H3FH
Börsensegment	Quotation Board, Börse Frankfurt
Laufzeit	18.02.2021 – 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 2022

**33** 1. Grundlagen des Konzerns

**37** 2. Wirtschaftsbericht

**42** 3. Geschäftsverlauf

**53** 4. Chancen- und Risikobericht

**72** 5. Prognosebericht

**76** 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 miaternahen 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 <sup>2</sup>		
Magdeburg	Wohnen	5.100	Development / Einzelverkauf	im Bau, verkauft <sup>2</sup>
Magdeburg	Gewerbe	17.140 <sup>1</sup>	Development / Forward Sale	in Planung
Magdeburg	Wohnen	3.637	Development / Einzelverkauf	im Bau, verkauft <sup>3</sup>
Magdeburg	überwiegend Wohnen	67.857 <sup>1,4</sup>	Development	in Planung
Erkner	Wohnen	4.279	Development / Forward Sale	im Bau, verkauft <sup>5</sup>
Blankenfelde-Mahlow	überwiegend Wohnen	32.099 <sup>1</sup>	Development	in Planung
Berlin-Lichtenberg	Wohnen	1.859	Development / Einzelverkauf	im Bau, Verkaufsstart 10/2022 <sup>6</sup>
Königs Wusterhausen	Wohnen	6.640	Development / Forward Sale	in Planung

<sup>1</sup> Bruttogeschossfläche

<sup>2</sup> 100 % der Wohnungen bis zum Q1-2021 veräußert.

<sup>3</sup> 100 % der Wohnungen bis zum Q2-2022 veräußert.

<sup>4</sup> im Jahr 2022 wurde ein Mehrheitsanteil an der Projektgesellschaft erworben

<sup>5</sup> verkauft an institutionellen Investor in Q1-2022.

<sup>6</sup> 15 % der Wohnungen bis zum Q1-2023 veräußert.

Darüber hinaus ist ein Kaufvertrag für eine Grundstücksentwicklung in Bad Zwischenahn mit einer geplanten Nutzfläche von 30.628 m<sup>2</sup> und zwei vorhandenen Bestandsgebäuden mit einer Nutzfläche von 1.450 m<sup>2</sup> abgeschlossen worden, deren vollständige Kaufpreiszahlung nach Realisierung des Bebauungsplans erfolgt. 2021 wurden in einem Nachtrag zum Kaufvertrag beiderseitige Rücktrittsrechte vereinbart, welche nach Eintritt des Baurechts ausgeübt werden können.

Außerdem ist The Grounds an zwei Grundstücksentwicklungen mit einer geplanten Bruttogeschossfläche in Höhe von 42.421 m<sup>2</sup> als Joint-Venture-Partner beteiligt, die in den Konzernabschluss nach der Equity-Methode einbezogen sind.

## Anlagevermögen

Ort	Projekt	Einheiten	Nutzfläche	Mieteinnahmen p.a. (31.12.2022)
			m <sup>2</sup>	TEUR
Stendal und Umgebung*	Wohnen	240	15.607	761
Schorfheide (Eberswalde)	Wohnen	38	2.066	151
Rauen (Fürstenwalde)	Wohnen	27	1.554	93
Bernau	Wohnen	59	4.070	373
Kremmen	Wohnen	24	1.430	115
Fehrbellin	Wohnen	24	1.503	95
Margarethenstraße (Berlin)	Wohnen	22	1.089	125
<b>Summe</b>		<b>434</b>	<b>27.319</b>	<b>1.713</b>

\*inklusive der Einheiten aus zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

## Bestandsentwicklung

Ort	Projekt	Einheiten (31.12.2022)	Nutzfläche	Miet- einnahmen p.a. (31.12.2022)	Verkaufs- stand*	Art
			m <sup>2</sup>	TEUR		
Meppen	Wohnen	9	629	30	84 %	Einzel- verkauf
Dallgow-Döberitz	Wohnen	17	2.395	178	50 %	Einzel- verkauf
<b>Summe</b>		<b>26</b>	<b>3.024</b>	<b>208</b>		

\* Beurkundungsstand Q1-2023

## 1.4 Organe und Mitarbeiter

Der Vorstand von The Grounds setzte sich im Berichtsjahr unverändert aus Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini zusammen.

Auch im Aufsichtsrat von The Grounds gab es keine personellen Veränderungen. Dieser bestand zum Bilanzstichtag aus seinem Vorsitzenden Timo Tschammler, seinem Stellvertreter Armin Hofmann sowie dem Mitglied Eric Mozanowski.

Der Personalbestand der The Grounds-Gruppe wurde im Berichtsjahr weiter ausgebaut. Im The Grounds-Konzern waren im Geschäftsjahr 2022 durchschnittlich insgesamt 15 Mitarbeiter (Vj.: 13) beschäftigt.

# 2 Wirtschaftsbericht

## 2.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung<sup>1</sup>

Im Jahr 2022 hat sich die deutsche Wirtschaftsleistung stärker entwickelt als Wirtschaftsforscher dies im Jahresverlauf aufgrund der zahlreichen Störfaktoren angenommen hatten. Die deutsche Wirtschaft hat sich inmitten des Ukraine-Kriegs und der darauffolgenden Energiepreisexplosionen, welche die Inflation befeuert und auf neue Rekordwerte getrieben haben, der verschärften Material- und Lieferengpässe und auch der andauernden Corona-Pandemie insgesamt gut behauptet. 2022 wuchs das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) um 1,9 % (Vj.: +2,6 %).

Die einzelnen Wirtschaftsbereiche haben sich sehr unterschiedlich entwickelt. Während vor allem die Kreativ- und Unterhaltungsbranche sowie das Gastgewerbe von der Aufhebung nahezu aller Corona-Schutzmaßnahmen profitierten, litt das Baugewerbe unter den hohen Baukosten, dem Material- und Fachkräftemangel sowie zunehmend schlechteren Finanzierungsbedingungen. Die negativen Rahmenbedingungen machten sich sowohl in einer sinkenden Bruttowertschöpfung des Baugewerbes im Berichtsjahr (–2,3 %) als auch in rückläufigen Bauinvestitionen (–1,6 %) bemerkbar. Der negative Trend der Bauinvestitionen wurde im Jahresverlauf verstärkt durch zunehmende Auftragsstornierungen gewerblicher und privater Bauvorhaben.

Die Verbraucherpreise in Deutschland verteuerten sich 2022 um 7,9 % (Vj.: +3,1 %). Diese historisch hohe Inflationsrate wurde befeuert durch extreme Preisanstiege bei Energieprodukten (+34,7 %) und Nahrungsmitteln (+13,4 %) infolge des Ukraine-Kriegs, aber auch durch kriegsbedingte Sondereffekte wie Lieferengpässe und deutliche Preisanstiege auf den vorgelagerten Wirtschaftsstufen. Im September und Oktober 2022 war auf monatlicher Basis sogar die 10 %-Marke überschritten worden.

Als Reaktion auf die hohe Inflation beendeten die Notenbanken ihre Nullzinspolitik und hoben in mehreren Schritten die Leitzinsen rasch und stark an. Die US-Notenbank Fed erhöhte im Jahr 2022 siebenmal die Zinsen auf 4,5 %, die europäische Notenbank EZB auf 2,5%.<sup>2</sup>

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_020\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_020_811.html) und [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_022\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_022_611.html)

<sup>2</sup> Vgl. <https://asset-concepts.de/rueckblick-auf-ein-schwieriges-boersenjahr-sowie-ausblick-kzv-januar-2023>

## 2.2 Branchensituation

### Deutsche Baubranche

Der Umsatz im deutschen Bauhauptgewerbe ist 2022 um 5,1 % (real) zurückgegangen und summierte sich insgesamt auf 160,4 Mrd. EUR.<sup>3</sup> Der Ukraine-Krieg und die gegen Russland verhängten Sanktionen haben die Normalisierung der Lieferketten unterbrochen und die Energiekrise trieb auch die Baukosten an. Insgesamt erhöhten sich die Preise für Bauleistungen im Jahr 2022 um 16,4 % und damit auf Jahressicht so stark wie noch nie zuvor. Nahezu alle Baumaterialien haben sich gegenüber dem Vorjahr deutlich verteuert, vor allem Stahl- und Holzprodukte, Glas oder auch Bitumen.<sup>4</sup>

Die Nachfrage nach Bauleistungen wurde im Jahresverlauf 2022 zunehmend durch die steigenden Bau-, Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten gedämpft. Per Oktober 2022 waren die Auftragseingänge den dritten Monat in Folge in deutlich zweistelliger Höhe eingebrochen und im Jahr 2022 insgesamt um 9,6 % (real). Auch die Zahl der Baugenehmigungen ging im zweiten Halbjahr 2022 monatelang zurück. Im Jahr 2022 wurde der Bau von rund 354.400 Wohnungen genehmigt, was gegenüber dem Vorjahreszeitraum einem Rückgang um 6,9 % entspricht.<sup>5</sup>

Folglich haben sich im Wohnungsbau, der in den vorangegangenen Jahren die Stütze der Baukonjunktur war, die Umsatzerlöse im Jahr 2022 real um 4,5 % reduziert (nominal preisgetriebenes Umsatzplus um 10,9 %) und erreichten 61,4 Mrd. EUR.<sup>6</sup> Die Bauspitzenverbände gehen für 2022 noch von 280.000 fertiggestellten Wohneinheiten aus, deren Anzahl in den Jahren 2023 und 2024 deutlich zurückgehen wird.<sup>7</sup>

Im Wirtschaftsbau ergab sich 2022 ein realer Umsatzverlust von 4,4 % (nominal preisgetrieben +11,7 %).<sup>8</sup> Dabei blieb im Wirtschaftshochbau die Nachfrage nach Lagergebäuden (Lagervorhaltung zur Pufferung der Materialengpässe) und im Handel (Aufholeffekte von der Corona-Pandemie) aufwärtsgerichtet, während die Investitionsneigung bei Büro-, aber auch bei Fabrikgebäuden sank. Der Wirtschaftstiefbau profitierte von den Investitionen der Deutschen Bahn, aber auch vom Umbau der energetischen Infrastruktur.<sup>9</sup>

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/order-im-wohnungsbau-weiter-im-freien-fall>

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html)

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/talfahrt-im-wohnungsbau-beschleunigt-sich>, [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_072\\_441.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_072_441.html) und [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23\\_095\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/03/PD23_095_3111.html)

<sup>6</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/order-im-wohnungsbau-weiter-im-freien-fall>

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/101-2022\\_Konjunktur\\_22-23.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/101-2022_Konjunktur_22-23.pdf) S. 3

<sup>8</sup> Vgl. <https://www.zdb.de/meldungen/order-im-wohnungsbau-weiter-im-freien-fall>

<sup>9</sup> Vgl. [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/101-2022\\_Konjunktur\\_22-23.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/101-2022_Konjunktur_22-23.pdf) S. 4+5

Noch stärker fiel der Umsatzrückgang im öffentlichen Bau aus (real –6,2 %).<sup>10</sup> Im Jahresverlauf 2022 legten die Auftragsorder der öffentlichen Hand im Hochbau sichtlich zu, was auch auf Nachholeffekte zurückzuführen ist, während die Investitionen des Bundes in die Infrastruktur offensichtlich die eigenen Zielvorgaben nicht erreichten.<sup>11</sup>

## Wohnimmobilien

Die Nachfrage auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien litt im Jahr 2022 unter der Zinswende, einer sich abschwächenden Konjunktur sowie der hohen Inflation. Der Abschwung in der Transaktionsaktivität setzte sich über alle Quartale 2022 hinweg fort. Das Transaktionsvolumen belief sich im Jahr 2022 nur auf 12,3 Mrd. EUR mit rund 67.000 gehandelten Einheiten (Savills, Transaktionen ab 50 Wohnungen) – damit wurde nicht einmal ein Viertel des Vorjahresrekordwerts erreicht. Bei dem 2021er-Rekordwert muss allerdings auch die Übernahme der Deutschen Wohnen im Herbst 2021 berücksichtigt werden. Rechnet man diese aus den 2021er-Zahlen heraus, verbleibt zum Vorjahr noch immer ein Rückgang um etwas mehr als die Hälfte.<sup>12</sup> Auch der langjährige Durchschnittswert wurde um rund ein Drittel verfehlt.<sup>13</sup>

BNP Paribas kommt bei einer Berücksichtigung aller Deals ab 30 Wohneinheiten für 2022 auf ein Transaktionsvolumen von rund 13,1 Mrd. EUR. Der Mangel an großvolumigen Paketverkäufen spiegelte sich in einem auf 3,5 Mrd. EUR verringerten Umsatz von Bestandsportfolios (Anteil am Transaktionsvolumen von rund 27 %) und damit den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre wider. Fast den gleichen Wert erreichte der Handel mit Einzelobjekten (Bestand). Dieses Segment kletterte damit durch rund 150 Einzeltransaktionen auf einen neuen Rekordwert.

Während die rund 310 Transaktionen im Jahr 2022 in etwa den langjährigen Durchschnitt erreichten, wurde dieser beim durchschnittlichen Dealvolumen mit 42 Mio. EUR deutlich unterschritten. 2022 summierten sich die Investitionen in Portfolios mit einem dreistelligen Millionenvolumen auf nur 5,2 Mrd. EUR und damit ebenfalls den niedrigsten Wert der letzten zehn Jahre. Mit Blick auf die Käufergruppen zeigten sich die Immobilien AGs/REITs zurückhaltend. Auf sie entfielen nur 1,22 Mrd. EUR, wovon große Teile auf die Mehrheitsübernahme von S Immo durch CPI Property entfielen. Die Hälfte des Transaktionsvolumens wurde von Spezialfonds und Investment-Managern generiert, was belegt, dass

<sup>10</sup> Vgl. . <https://www.zdb.de/meldungen/order-im-wohnungsbau-weiter-im-freien-fall>

<sup>11</sup> Vgl. ebd. S. 6

<sup>12</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/337885-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/337885-0)

<sup>13</sup> Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

Investments in Wohnimmobilien trotz des verschlechterten wirtschaftlichen Umfelds für institutionelle Investoren noch immer hoch attraktiv sind.

Unverändert wurden mit 6,2 Mrd. EUR die meisten Investitionen (47 %) in Immobilien in den Top-7-Städten (Berlin, Düsseldorf, Frankfurt am Main, Hamburg, Köln, München und Stuttgart) getätigt. Hiervon entfielen zwar allein 3 Mrd. EUR auf Berlin, doch stellte dies den niedrigsten Umsatz seit 2014 dar. Der einzige Top-Standort mit einem Umsatzwachstum war Hamburg (1,4 Mrd. EUR).

Derweil sind die Netto-Spitzenrenditen aufgrund der weiter gestiegenen Finanzierungskosten im Vergleich zum ersten Halbjahr 2022 zum Jahresende um 15 bis 25 Basispunkte angezogen. Teuerster Standort war München (2,8 %), gefolgt von Berlin, Frankfurt am Main und Stuttgart (jeweils 2,85 %).<sup>14</sup>

Die Mietpreise haben sich im Berichtsjahr in den deutschen Großstädten deutlich erhöht, nachdem sie 2021 an Dynamik verloren hatten. In der Spitze legten die Mietpreise in den von Immowelt untersuchten 79 Großstädten um 13 % und insgesamt in 95 % der analysierten Standorte zu. An mehr als 40 % der Standorte wurde eine Mietpreissteigerung um mindestens 5 % registriert. Der Mietpreiszuwachs ist einerseits eine Folge des russischen Angriffskriegs auf die Ukraine und den daraus resultierenden vielen Flüchtlingen, andererseits aber auch der erhöhten Finanzierungskosten. Viele private Haushalte können sich den Eigenheimbau aktuell nicht mehr leisten und bleiben Mieter, was wiederum die Nachfrage nach Mietobjekten nach oben treibt. Im Bereich der Millionenstädte wird das Ranking von München mit durchschnittlichen Angebotsmieten von 18,70 EUR/m<sup>2</sup> (+4 % gegenüber 2021) angeführt, gefolgt von Stuttgart mit 13,90 EUR/m<sup>2</sup> (+3 % gegenüber 2021). Stuttgart hat damit erstmals Frankfurt am Main überholt, wo die Mietpreise minimal sanken. In Berlin betrug die durchschnittliche Angebotsmiete 10,90 EUR/m<sup>2</sup>. Die stärksten Mietzuwächse wurden in Lübeck (+13 % auf 9,80 EUR/m<sup>2</sup>) verzeichnet sowie in Potsdam (+11 % auf 10,90 EUR/m<sup>2</sup>), welches damit das Mietniveau von Berlin erreicht hat.<sup>15</sup> In Magdeburg wurde ein Plus von 3 % auf durchschnittlich 6,20 EUR/m<sup>2</sup> registriert.<sup>16</sup>

Eine positive Entwicklung zeigten im Jahr 2022 nur Teilsegmente des Investmentmarkts für Wohnimmobilien auf. 1,2 Mrd. EUR wurden in Mikroapartments und Student-Housing

<sup>14</sup> Vgl. <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>15</sup> Vgl. <https://www.asscompact.de/nachrichten/mietanstieg-gro%C3%9Fst%C3%A4dten-hat-sich-2022-beschleunigt>

<sup>16</sup> Vgl. <https://finanzmarktwelt.de/wohnungsmiete-in-deutschland-deutlich-verteuert-in-2022-257634/>

investiert. Das ist historisch der zweithöchste Wert und entspricht gegenüber dem fünfjährigen Durchschnittswert einem Wachstum von 16 %. Das Segment profitiert von der weiteren Verschärfung an den Mietwohnungsmärkten. Die flexibel und hürdenfrei mietbaren Wohnkonzepte, welche durch ihre überdurchschnittliche Fluktuation regelmäßige Mietanpassungen ermöglichen, stoßen gerade in Zeiten der hohen Inflation auf reges Interesse bei den Investoren.<sup>17</sup>

## Gewerbeimmobilien

Savills zufolge wurden 2022 auf dem Investmentmarkt für Gewerbeimmobilien 50,6 Mrd. EUR umgesetzt, das entspricht gegenüber dem Vorjahr einem Rückgang um rund 17 %. Etwas mehr als 40 % des Gesamtjahresvolumens entfielen auf das erste Quartal 2022, während sich das Transaktionsvolumen im Dezember 2022 nur noch auf knapp 3 Mrd. EUR belief. Einen so schwachen Jahresabschluss hatte es zuletzt im Jahr 2011 gegeben. Geprägt war das schwache Jahresende von der sich im vollen Gang befindlichen Preiskorrektur.

Büroimmobilien bildeten trotz eines Umsatzrückgangs um mehr als ein Viertel auf 19,9 Mrd. EUR unverändert die umsatzstärkste Nutzungsart, gefolgt von Industrie-/Logistikimmobilien (9,3 Mrd. EUR) und Handelsimmobilien (8,3 Mrd. EUR). Umsatzzuwächse gegenüber dem Vorjahr verzeichneten nur gemischt genutzte Immobilien (+9 %) sowie Industrie-/Logistikimmobilien (+2 %), während der größte Umsatzrückgang auf Entwicklungsgrundstücke (−43 %) entfiel.<sup>18</sup>

In die Top-7-Städte wurden einer Analyse von German Property Partners zufolge 24,9 Mrd. EUR investiert. Dieser Wert verfehlte nicht nur das Mittel der letzten zehn Jahre deutlich (−15 %), sondern auch den Vorjahrswert um mehr als ein Viertel. Bis auf Hamburg (+41 %) und Düsseldorf (+4 %) verzeichneten alle der Top-7-Städte starke Umsatzrückgänge in einer Bandbreite von 26 % (Berlin, Frankfurt am Main) bis hin zu 68 % (Köln). Auch die sonst übliche Jahresendrallye fiel aus. Das Schlussquartal 2022 war im Vergleich zu den Vorquartalen sogar besonders schwach.<sup>19</sup> Hier reduzierten sich die Transaktionsumsätze im Vergleich zum dritten Quartal 2022 um 9 %.<sup>20</sup>

<sup>17</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/investment/wohningvestmentmarkt-knappes-angebot-dafuer-viel-regulierung\\_256\\_493300.html](https://www.haufe.de/immobilien/investment/wohningvestmentmarkt-knappes-angebot-dafuer-viel-regulierung_256_493300.html)

<sup>18</sup> Vgl. <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2022/market-in-minutes-investmentmarkt-deutschland-q4-2022-version-2.pdf>

<sup>19</sup> Vgl. <https://www.dasinvestment.com/gewerbeimmobilien-2022-verlief-enttaeuschend/>

<sup>20</sup> Vgl. <https://www.dpn-online.com/immobilien/schlechtes-jahr-2022-fuer-gewerbeimmobilien-transaktionsvolumen-auf-8-jahrestief-106735/>

Zum Jahresende 2022 legten die Spitzenrenditen in allen Segmenten zu. Gegenüber dem dritten Quartal 2022 lagen die Mittelwerte für Büroobjekte bei 3,5 % (+28 Basispunkte), für Geschäftshäuser bei 3,6 % (+12 Basispunkte) und für Logistikimmobilien bei 4,0 % (+39 Basispunkte).

Die mittlere Spitzenrendite für Büroobjekte hat damit einen so hohen Wert wie zuletzt Mitte 2017 erreicht. Das Ranking der teuersten Büromärkte führt München mit einer Spitzenrendite von 3,3 % an, gefolgt von Frankfurt am Main und Hamburg (jeweils 3,35 %), Düsseldorf (3,5 %) und Berlin (3,6 %).<sup>21</sup>

Auf den Top-6-Bürovermietungsmärkten legten im Jahr 2022 der Flächenumsatz (+3 %), die Leerstandsrate (+0,5 % auf 4,8 %) und die Spitzenmieten (durchschnittlich +7 %) zu. Hierbei nahmen die qualitativen Anforderungen zulasten des quantitativen Bedarfs zu. Inmitten des wirtschaftlich unsicheren Umfelds zeigen sich viele Unternehmen zurückhaltender bei der Suche nach neuen Büromietflächen, suchen aber im Falle einer Umzugsentscheidung eher eine neue Immobilie bzw. Standorte unter dem Gesichtspunkt erhöhter Ansprüche.<sup>22</sup>

## **3** Geschäftsverlauf

Im Geschäftsjahr 2022 konnte The Grounds mit Konzernumsatzerlösen von 36,8 Mio. EUR (Vj.: 31,6 Mio. EUR) sowohl den Vorjahreswert übertreffen als auch die Jahresprognose erfüllen. Das Konzern-EBIT verfehlte allerdings mit 3,4 Mio. EUR (Vj.: 9,2 Mio. EUR) das Vorjahresniveau und die Jahresprognose.

Maßgeblich zum erzielten Umsatzplus und zum Ergebnis beigetragen haben zum einen die erfolgreichen Verkäufe im Bereich Grundstücks- und Bestandsentwicklung. So konnte insbesondere der Forward Sale der Projektentwicklung Terra Homes in Erkner bei Berlin sowie der vollständige Verkauf aller Wohneinheiten der Projekte Property Garden und LennéQuartier in Magdeburg, korrespondierend mit dem planmäßig verlaufenden Baufortschritt, zum Umsatzwachstum beitragen. Im Bereich der Bestandsentwicklung führten

<sup>21</sup> Vgl. <https://www.dpn-online.com/immobilien/schlechtes-jahr-2022-fuer-gewerbeimmobilien-transaktionsvolumen-auf-8-jahrestief-106735/>

<sup>22</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/337874-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/337874-0)

sowohl die Projekte in Dallgow-Döberitz mit einem Verkaufsumsatz von 6,1 Mio. EUR als auch der vollständige Abverkauf der Einheiten des Projekts in Berlin-Pankow mit einem Verkaufsumsatz von 4,5 Mio. EUR zur Steigerung des Umsatzes. Zum anderen konnte The Grounds die Mieterlöse im Zuge des weiteren Ausbaus des Bestandsportfolios auf 1,9 Mio. EUR (Vj.: 1,6 Mio. EUR) steigern.

Das Ergebnis vor Zinsen und Steuern (EBIT) mit 3,4 Mio. EUR lag unterhalb der Jahresprognose für 2022. Der wesentliche Grund ist, dass – anders als erwartet – die Wertentwicklung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien niedriger ausgefallen ist als ursprünglich geplant. Dies lag vor allem an der geringeren prozentualen Werterhöhung des Gesamtportfolios im Anlagevermögen, die 2022 nur 2,4 % (Vj.: 7,2 %) gemessen am Stichtagswert betrug. Zudem fiel der Ausbau des Bestandsportfolios durch neue Akquisitionen niedriger aus. Ebenfalls wirkten sich die durch die gestiegene Inflation erhöhten Baukosten negativ auf das Ergebnis aus.

Im Jahr 2022 haben sich trotz der Veräußerung von Objekten aus dem Stendal/Prignitz-Portfolio das Bestandsportfolio um 15,2 % auf 35,8 Mio. EUR ausgeweitet und die Immobilien im Vorratsvermögen um 118,6 % auf 81,8 Mio. EUR erhöht. Für den Bestand wurden im Berichtsjahr 46 Wohneinheiten erworben, die sich auf eine Wohnanlage in Fehrbellin (24 Einheiten) sowie in Berlin-Lichtenberg (22 Einheiten) verteilen. Zudem beinhaltet das Projekt in Berlin-Lichtenberg ein zusätzliches Nachverdichtungspotenzial über Dachgeschosswohnungen und ein Neubauvorhaben auf dem Grundstück, welches aufgrund der bereits stattfindenden Vermarktung dem Vorratsvermögen zugeordnet wurde. Im Gegenzug verringerte sich das Portfolio zum Bilanzstichtag um 22 Einheiten durch die Veräußerung zum Fair-Value von 4 Objekten aus dem Stendal/Prignitz-Portfolio. Der Abgang von 13 weiteren Einheiten aus dem Portfolio wird sich im ersten Halbjahr 2023 realisieren.

Darüber hinaus hat sich The Grounds mit 51 % an einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow beteiligt, die auf einem über 50.000 m<sup>2</sup> großen Grundstück den Bau von 186 dreigeschossigen Reihenhäusern mit über 23.800 m<sup>2</sup> vermietbarer Fläche plant. Der Bauantrag wurde 2022 gestellt, die Genehmigung wird für 2023 erwartet. Des Weiteren hat The Grounds ein 5.560 m<sup>2</sup> großes Grundstück in Königs Wusterhausen erworben, um hier, nach Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen, ein Wohnungsbauvorhaben mit ca. 6.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche zu realisieren. Der Aufstellungsbeschluss ist für 2023 geplant.

Nach der angekündigten Ansiedlung von Intel in Magdeburg kam es zu einer strategischen Neubewertung des Projekts Börde Bogen. Hier ist beabsichtigt, sukzessive die einzelnen Baufelder gemeinsam mit dem Joint-Venture-Partner zu entwickeln. Einen Meilenstein für die Projektentwicklung stellte die Beschlussfassung über die Bebauungsplansatzung im Juni 2022 dar. Auf dem ca. 32.310 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück sollen in den nächsten Jahren auf sieben Baufeldern und in verschiedenen Bauabschnitten mehr als 800 Wohnungen entstehen. Für das Baufeld 7, auf dem 72 Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 6.000 m<sup>2</sup> gebaut werden sollen, wurde der Bauantrag gestellt, die Genehmigung wird für das zweite Quartal 2023 erwartet. Mit der Baugenehmigung kann die Vermarktung der geplanten Eigentumswohnungen auf dem Baufeld gestartet werden. Vor dem Hintergrund der strategischen Neuausrichtung einer sukzessiven Entwicklung der Baufelder im Rahmen der Intel-Ansiedlung hat The Grounds im Geschäftsjahr weitere Gesellschaftsanteile an dem Projekt erworben. Dies hat neben dem Ankauf der Beteiligung an einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow maßgeblich zum Ausbau des Vorratsimmobilienportfolios beigetragen.

Im Bereich der Bestandsentwicklungen konnten im Geschäftsjahr 2022 sämtliche Eigentumswohnungen des Projekts in Berlin-Pankow veräußert werden. Über Plan entwickelte sich der Verkauf der Reihenhäuser in Dallgow-Döberitz. Hier konnten im ersten Jahr nach Vertriebsstart bereits annähernd 50 % der Einheiten verkauft werden. Der geplante vollständige Verkauf der Eigentumswohnungen in Meppen konnte im Geschäftsjahr 2022 noch nicht umgesetzt werden. Zum Bilanzstichtag waren noch 9 der 44 Einheiten nicht veräußert.

Die Planungen und der Baufortschritt schreiten auch bei den anderen Projektentwicklungen, die innerhalb der kommenden Jahre insgesamt mit einem Volumen von über 500 Mio. EUR umgesetzt werden sollen, planmäßig voran:

- ▶ Central Offices, Magdeburg: Die Fertigstellung des Gewerbeprojekts Central Offices in Magdeburg ist für 2025 vorgesehen. Hier soll ein Büro- und Geschäftshaus in zentraler Lage mit ca. 14.500 m<sup>2</sup> Nutzfläche und 110 Tiefgaragenplätzen entstehen, das höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen entspricht. Die Baugenehmigung wurde im vierten Quartal 2022 erteilt. The Grounds führt derzeit Vermietungsgespräche bzw. Verkaufsgespräche mit Selbstnutzern. Nach dem Erreichen einer gewissen Vorvermietungsquote bzw. dem Abschluss eines Forward-Sales könnte ab dem zweiten Halbjahr 2023 der Übergang in die Hochbauphase erfolgen.

- ▶ LennéQuartier, Magdeburg: Im vollständig verkauften Bauprojekt LennéQuartier in Magdeburg konnte bereits im ersten Quartal 2022 der Rohbau fertiggestellt werden. Die Fertigstellung ist im 2. Quartal 2023 vorgesehen.
- ▶ Property Garden, Magdeburg: Per Ende April 2022 waren sämtliche Wohneinheiten des Projekts Property Garden in der Halberstädter Straße 153/155 in Magdeburg verkauft. Der Rohbau wurde noch im Dezember 2022 abgeschlossen.
- ▶ Terra Homes, Erkner: Für das Entwicklungsprojekt in Erkner konnte The Grounds einen institutionellen Investor finden, das Projekt wurde im Rahmen eines Forward Deals veräußert. Für die insgesamt 34 Doppelhaushälften begann die Erschließung des Grundstücks im April 2022. Der Start des Rohbaus ist im dritten Quartal erfolgt.
- ▶ Maggie, Berlin: Im November hat The Grounds das Projekt wirtschaftlich übernommen. Sowohl die Vermarktung der Eigentumswohnungen als auch der Dachgeschossausbau und Neubau wurden bereits im Jahr 2022 begonnen. Der Rohbau für den Neubau konnte bereits im 1. Quartal 2023 abgeschlossen werden.

### 3.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im Geschäftsjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	2022	2021
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	36,8	31,6
EBIT	3,4	9,2
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1,2</b>	<b>4,9</b>

Der Konzernumsatz erhöhte sich von 31,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 36,8 Mio. EUR.

Der Großteil der Konzernumsatzerlöse wurde in Höhe von 34,6 Mio. EUR mit dem Verkauf von Immobilienprojekten aus dem Vorratsvermögen in Höhe von 33,3 Mio. EUR als auch durch den Verkauf von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 1,3 Mio. EUR realisiert. Zudem sind die Mieterlöse in Höhe von 1,9 Mio. EUR um 35 % gestiegen (Vj.: 1,6 Mio. EUR).

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Mieterlöse aus Bestandsimmobilien	1.588	1.011
Mieterlöse aus Vorratsimmobilien	297	582
<b>Gesamtmieterlöse</b>	<b>1.885</b>	<b>1.593</b>

Weitere Ergebnisbeiträge entstammen den Fair-Value-Anpassungen aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien in Höhe von 0,9 Mio. EUR (Vj.: 2,2 Mio. EUR) und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 0,9 Mio. EUR (Vj.: 0,8 Mio. EUR).

Der Materialaufwand hat sich gegenüber dem Vorjahr mit 31,9 Mio. EUR (Vj.: 21,5 Mio. EUR) deutlich ausgeweitet. Dies lag vor allem an den mit dem erzielten Verkaufsumsatz entsprechend erhöhten Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien und Bestandsimmobilien.

Im Zuge des ausgebauten Personalbestands legte der Personalaufwand leicht auf 2,1 Mio. EUR (Vj.: 2,0 Mio. EUR) zu. Demgegenüber sanken die sonstigen betrieblichen Aufwendungen, welche vor allem Fremdleistungen und Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kapitalmarktkosten enthalten, um 0,6 Mio. EUR auf 1,9 Mio. EUR. Grund für den Rückgang waren geringere Vermittlungsprovisionen sowie Forderungsverluste als auch generelle Einsparungen bei den Gemeinkosten. Der Abschreibungsaufwand lag mit 0,2 Mio. EUR auf dem Vorjahresniveau.

Das erhöhte Konzernumsatzniveau konnte sich vor dem Hintergrund des geringeren Bewertungsergebnisses aus den Fair-Value-Anpassungen der Bestandsimmobilien und durch geringere Verkaufsmargen bei den Verkäufen der Vorrats- und Bestandsimmobilien nicht in einer Ergebnisverbesserung widerspiegeln. Das Konzern-EBIT verringerte sich daher auf 3,4 Mio. EUR (Vj.: 9,2 Mio. EUR).

Das auf –1,8 Mio. EUR (Vj.: –2,3 Mio. EUR) verbesserte Finanzergebnis enthält vor allem Zinsaufwendungen für die im Jahr 2021 emittierte und aufgestockte Wandelanleihe. Hier standen Zinsaufwendungen in Höhe von 2,5 Mio. EUR (Vj.: 2,4 Mio. EUR) höheren Zinserträgen von 0,6 Mio. EUR (Vj.: 0,1 Mio. EUR) aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen in Joint-Venture-Projekten gegenüber. Hinzu kam ein Ergebnis aus Beteiligungen von 0,1 Mio. EUR.

Vor Steuern reduzierte sich das Konzernergebnis auf 1,7 Mio. EUR (Vj.: 6,9 Mio. EUR), nach Steuern ging das Konzernergebnis auf 1,2 Mio. EUR (Vj.: 4,9 Mio. EUR) zurück. Entsprechend nahm das Ergebnis je Aktie auf 0,07 EUR (Vj.: 0,28 EUR) ab.

### 3.2 Finanz- und Vermögenslage

Die im Berichtsjahr getätigten Akquisitionen spiegelten sich in einer deutlichen Ausweitung der Konzernbilanzsumme um 35,4 Mio. EUR auf 138,3 Mio. EUR zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 wider.

Entsprechend stiegen auf der Aktivseite der Bilanz die kurzfristigen Vermögenswerte stark von 61,8 Mio. EUR auf 95,0 Mio. EUR. Zurückzuführen ist dies auf die kräftige Erhöhung der Vorräte, welche trotz des kontinuierlichen Abverkaufs von Vorratsimmobilien auf 82,8 Mio. EUR (Vj.: 38,0 Mio. EUR) zulegten. Maßgeblich zur Erhöhung trugen dabei die Anteilskäufe von einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow als auch die weiteren Anteilskäufe am Projekt Börde Bogen bei. Die übrigen Posten der kurzfristigen Vermögenswerte entwickelten sich rückläufig. So gingen die Vertragsvermögenswerte von 4,6 Mio. EUR auf 1,0 Mio. EUR aus den laufenden Bauprojekten zurück. Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen sanken auf 1,8 Mio. EUR (Vj.: 2,7 Mio. EUR). Der wesentliche Grund war die Begleichung der Restkaufpreisforderung aus dem Projekt Börde Bogen. Deutlicher reduzierten sich die sonstigen Forderungen. Die Abnahme auf 6,5 Mio. EUR (Vj.: 14,1 Mio. EUR) resultiert überwiegend aus der Vollkonsolidierung des Projekts Börde Bogen und die damit verbundene Eliminierung des Gesellschafterdarlehens im Rahmen der Schuldenkonsolidierung sowie durch den Rückgang der geleisteten Vertragserlangungskosten. Zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 verfügte The Grounds über liquide Mittel von 2,3 Mio. EUR (Vj.: 2,4 Mio. EUR). Darüber hinaus weist The Grounds zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte in Höhe von 0,7 Mio. EUR aus. Hier handelt es sich um den Verkauf von zwei Objekten aus dem Bestandsportfolio in Stendal und Umgebung, welche erst im ersten Halbjahr 2023 wirtschaftlich auf den Käufer übergehen.

Die langfristigen Vermögenswerte wuchsen von 41,1 Mio. EUR auf 43,2 Mio. EUR. Die stärkste Veränderung ergab sich bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien, welche durch die Erwerbe einer Wohnimmobilie in Berlin-Lichtenberg mit 22 Wohneinheiten und einer Wohnanlage in Fehrbellin mit 24 Wohneinheiten auf 35,8 Mio. EUR (Vj.: 31,1 Mio. EUR) stiegen. Dagegen verringerten sich die nach der Equity-Methode bilanzierten Unternehmensanteile durch die Vollkonsolidierung des Projekts Börde Bogen um 3,1 Mio. EUR auf 2,3 Mio. EUR.

Auf der Passivseite konnte The Grounds das Konzerneigenkapital auf 32,6 Mio. EUR (Vj.: 25,3 Mio. EUR) erhöhen. Hierfür war neben dem erwirtschafteten Konzernjahresergebnis in Höhe von 1,2 Mio. EUR vor allem der Anstieg des Ergebnisanteils auf nicht beherrschende Gesellschafter entfallend auf 6,4 Mio. EUR (Vj.: 0,6 Mio. EUR) verantwortlich. Aufgrund der stärkeren Zunahme der Konzernbilanzsumme im Vergleich zur Erhöhung des Eigenkapitals reduzierte sich die Eigenkapitalquote zum Bilanzstichtag auf 23,6 % (Vj.: 24,6 %).

Die langfristigen Schulden mehrten sich auf 50,9 Mio. EUR (Vj.: 46,2 Mio. EUR), was insbesondere an dem Zuwachs der langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 3,3 Mio. EUR auf 27,7 Mio. EUR lag. Darüber hinaus umfassen die langfristigen Schulden im Wesentlichen noch die Wandelanleihe (16,4 Mio. EUR) und latente Ertragsteuerverbindlichkeiten (6,7 Mio. EUR; Vj.: 5,5 Mio. EUR). Hier resultiert der Zuwachs um 1,2 Mio. EUR hauptsächlich aus der zeitraumbezogenen Umsatzrealisierung aus den im Bau befindlichen Projektentwicklungen.

Die kurzfristigen Schulden legten deutlich um 23,3 Mio. EUR auf 54,7 Mio. EUR zu, maßgeblich basierend auf den erhöhten kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten (+15,7 Mio. EUR auf 35,7 Mio. EUR) im Zusammenhang mit dem ausgeweiteten Immobilienbestand. Zudem weiteten sich die erhaltenen Anzahlungen von 0,7 Mio. EUR auf 4,5 Mio. EUR sowie die sonstigen Verbindlichkeiten von 4,5 Mio. EUR auf 6,6 Mio. EUR aus.

Der Finanzmittelfonds lag mit 2,3 Mio. EUR (Vj.: 2,4 Mio. EUR) fast auf dem Vorjahresniveau. Maßgeblich geprägt wurde er einerseits durch den negativen Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit von -12,5 Mio. EUR (Vj.: +7,0 Mio. EUR) infolge der Zunahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (-32,0 Mio. EUR). Dagegen standen wertzuschreibend eine Zunahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind (+6,4 Mio. EUR) sowie eine Erhöhung der übrigen zahlungsunwirksamen Veränderungen (+10,2 Mio. EUR). Auch der Cashflow aus der Investitionstätigkeit fiel negativ aus (-4,4 Mio. EUR; Vj.: -14,7 Mio. EUR). Er enthält hauptsächlich den Auf- und Abbau der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit betrug 16,7 Mio. EUR (Vj.: 9,5 Mio. EUR), wozu überwiegend die durch das weitere Wachstum angestiegenen Finanzverbindlichkeiten beigetragen haben.

### 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 Projektrisikos 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. Zudem ist beabsichtigt mit Veröffentlichung des Geschäftsberichts für das Jahr 2023 einen ausführlichen ESG-Bericht zu erstellen, um unsere Herausforderungen, Leistungen und Ziele in dem Bereich transparent zu machen.

### Environmental: Umweltziele

Bei Projektentwicklungen richtet The Grounds den 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 CO<sub>2</sub>-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. Das Bürogebäude in Magdeburg (Projekt Central Offices) wird nach höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen (DGNB Gold) errichtet. Auch zukünftig ist beabsichtigt, die derzeit noch in der Planungsphase befindlichen Projekte nach hohen Effizienz- und Nachhaltigkeitsstandards zu realisieren.

Im Bestand sollen – soweit noch nicht umgesetzt – in den kommenden Jahren energetische Sanierungsmaßnahmen nachhaltig zur CO<sub>2</sub>-Reduktion beitragen. Hierzu zählen vor allem Dämmungsmaßnahmen, der Einbau CO<sub>2</sub>-armer Heizsysteme und die Integration erneuerbarer Energien. The Grounds prüft mittelfristige Investitionen in das Bestandsportfolio, um die Energieeffizienz zu erhöhen. Bereits jetzt befindet sich auf dem Dach der Wohnanlage in Rauen eine Photovoltaikanlage mit einer Nennleistung von 50,40 kWp. Darüber hinaus sollen die im Bestand befindlichen Objekte analysiert werden, um mittelfristig

Maßnahmen zu ergreifen, die eine Verbrauchsreduktion und eine Reduzierung der Abfallmengen zur Folge haben.

### **Social: Soziale Kriterien**

Bei der Projektentwicklung von Stadtquartieren richtet The Grounds den Fokus auf belebte Nachbarschaften durch einen vielfältigen Nutzungsmix für unterschiedliche Bedürfnisse und ein gesundes Umfeld. Wohnraum beeinflusst direkt die Lebensqualität, die Gesundheit und das soziale Wohlbefinden der Einwohner. The Grounds glaubt an das Ziel, dass öffentliche Grünflächen und Räume für alle zugänglich sein sollen. Bei allen Bestandsobjekten von The Grounds sind öffentliche Grünflächen für die Mieter vorhanden. Das Maggie-Projekt in Berlin-Lichtenberg ist ein Beispiel dafür, wie Nachverdichtung auch zugunsten der bestehenden Bewohner gelingen kann. Dort werden ein großer Spielplatz und Gemeinschaftsorte unter freiem Himmel gebaut.

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 2022 hatte der Vorstand durch die bereits beurkundeten Verkäufe im Rahmen der Grundstücksentwicklung und der bereits verkauften Einheiten in der Bestandsentwicklung mit weiter steigenden Umsätzen, verbunden mit einem leicht geringeren EBIT im Vergleich zum Vorjahreszeitraum gerechnet. Der Vorstand prognostizierte den Konzernumsatz für 2022 in einer Bandbreite von 35,0 bis 38,0 Mio. EUR, das EBIT in einer Bandbreite von 8,0 bis 9,0 Mio. EUR. In der EBIT-Prognose waren die zusätzlichen Ergebnispotenziale aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkaufte Logistikimmobilie in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR nicht eingeplant. Im Falle einer Aufstellung des Bebauungsplans als Voraussetzung für die Realisierung des Besserungsscheins wären Umsatz und EBIT noch einmal deutlich gestiegen.

Wie erstmals am 26. Januar 2023 im Rahmen einer Ad-hoc-Mitteilung bekannt gegeben, hat The Grounds die prognostizierte Umsatzbandbreite mit Konzernumsatzerlösen von 36,8 Mio. EUR erreichen können. Jedoch gelang es The Grounds nicht, auch die Ergebnisprognose zu erfüllen. Der Bewertungsgewinn aus der Wertveränderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien auf das bestehende Portfolio war deutlich hinter den Erwartungen gebliebenen, ebenso wie auf geplante Bewertungsergebnisse aus nicht realisierten Ankäufen in dem Bereich. Zudem wirkten sich die durch die gestiegene Inflation erhöhten Baukosten negativ auf das Ergebnis aus. Erwirtschaftet wurde ein Konzern-EBIT in Höhe von 3,4 Mio. EUR. Der Bebauungsplan für die Ende 2020 verkaufte Logistikimmobilie wurde im Jahr 2022 nicht aufgestellt, entsprechende Mittelzuflüsse werden für 2023 erwartet.

# 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 2. Wirtschaftsbericht dargestellt, hat sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld durch den Ukraine-Krieg und die zahlreichen Störfaktoren im Jahr 2022 deutlich eingetrübt. In Verbindung mit den steigenden Zinsen und Baukosten, nebst Material- und Lieferengpässen, blickt die deutsche Baubranche nicht nur auf ein schwaches Jahr 2022 zurück. Auch der Ausblick auf 2023 wird durch die verschlechterten Rahmenbedingungen getrübt (s. Angaben unter 5. Prognosebericht). Auf dem Immobilieninvestmentmarkt hat die Zinswende die Transaktionsaktivität im Jahr 2022 erheblich ausgebremst und diese wird voraussichtlich auch im ersten Halbjahr 2023 noch gering bleiben. Die Nachfrage nach Wohnimmobilien, die in den vorangegangenen Jahren trotz der Corona-Pandemie die Stütze der Baukonjunktur war und im Jahr 2021 auf dem Investmentmarkt noch erstmals für ein dreistelliges Milliardenvolumen gesorgt hatte<sup>23</sup>, litt 2022 unter den steigenden Finanzierungsbedingungen bei gleichzeitig erhöhter Inflation.

Dem Umsatzeinbruch auf dem Investmentmarkt für Wohnimmobilien steht jedoch ein robuster Vermietungsmarkt gegenüber. Die Nachfrage nach Wohnraum steigt, angesichts der erhöhten Lebenshaltungskosten können sich viele Haushalte aktuell keinen Eigenheim-erwerb mehr leisten und bleiben Mieter. Gleichzeitig sinken die Neubaufertigstellungen und verfehlen deutlich das Ziel der Bundesregierung von 400.000 fertiggestellten Einheiten pro Jahr. Es ist daher davon auszugehen, dass die ohnehin niedrigen Leerstandsquoten weiter sinken und die Mieten weiter steigen werden. Im Jahr 2022 legten die durchschnittlichen Angebotsmieten in vielen Großstädten um mindestens 5 % bis 13 % zu. Die derzeitig angespannte Lage auf den Mietwohnungsmärkten bietet Bestandshaltern sichere und stabile Erträge sowie Mietsteigerungspotenziale.

Der Gewerbeimmobilienmarkt hat im zweiten Halbjahr 2022 erstmals seit 2009 sinkende Preise erlebt (mit Ausnahme der Einzelhandelsimmobilien). Er korreliert stärker mit der Gesamtwirtschaft als der Wohnimmobilienmarkt, weshalb die Bundesanstalt für

<sup>23</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/323505-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/323505-0)

Finanzdienstleistungsaufsicht vor einem drohenden „strukturellen Nachfragerückgang nach Büro- und Einzelhandelsimmobilien“ warnt.<sup>24</sup>

Aufgrund ihres Fokus auf Wohnimmobilien in Deutschland ist The Grounds nur in geringem Umfang von der schwächeren Entwicklung auf dem Gewerbeimmobilienmarkt betroffen. Das Büro- und Geschäftshaus, das The Grounds in Magdeburg errichtet, profitiert einerseits von seiner exklusiven, zentralen Lage direkt neben dem Hauptbahnhof, andererseits wird das Projekt nach höchsten Nachhaltigkeitsanforderungen (DGNB Gold) errichtet und profitiert von der positiven Marktentwicklung durch die Intel-Ansiedlung. Nach Erhalt der Baugenehmigung im 4. Quartal 2022 finden derzeit Vermietungsgespräche mit diversen Interessenten statt.

Gleichzeitig besteht bei steigenden Zinsen und einer deutlichen konjunkturellen Abkühlung das Risiko, dass Abwertungen auf das Anlagevermögen vorgenommen werden müssen und Buchverluste entstehen. The Grounds fokussiert sich auf Wohnimmobilien in nachfrage- und wachstumsstarken Metropolregionen und Ballungszentren, speziell auf das Berliner Umland.

Ein von The Grounds im Jahr 2022 in Auftrag gegebener Umlandreport belegt die starke Aufholtendenz im Umland gegenüber Berlin, vor allem im zweiten Umlandring. Die gesamtwirtschaftliche Eintrübung wird diese Entwicklung möglicherweise etwas verlangsamen, aber nicht grundsätzlich verändern.<sup>25</sup> Der Berliner „Speckgürtel“ profitierte zuletzt von der Ansiedlung Teslas und der Eröffnung des Flughafens BER. Darüber hinaus liegt für alle Bestandsimmobilien im Berliner Umland eine Abgeschlossenheitsbescheinigung vor, sodass eine Teilungserklärung nach Wohneigentumsgesetz umgesetzt werden kann. Demnach bestünde die strategische Option einer Verwertung in Form eines Eigentumswohnungsvertriebs. Die Nachfrage auf dem Magdeburger Wohnungsmarkt dürfte angesichts der im Frühjahr 2022 bekannt gegebenen Ansiedlung Intels stark steigen. Erwartet wird ein Zuzug von bis zu 10.000 Menschen.<sup>26</sup>

Die Baupreise für Neubauwohnungen sind 2022 im Vorjahresvergleich um durchschnittlich 16,4 % und damit so stark wie noch nie zuvor gestiegen.<sup>27</sup> Auch die Preise für Instandhaltungsarbeiten an Wohngebäuden (ohne Schönheitsreparaturen) legten per November

<sup>24</sup> Vgl. <https://www.fondsprofessionell.de/sachwerte/news/headline/bafin-warnt-vor-korrekturen-am-immobilienmarkt-221719/>

<sup>25</sup> Vgl. <https://www.thegroundsag.com/229/the-grounds-umlandreport-berlin-2022-umland-w%C3%A4chst-st%C3%A4rker-als-berlin>

<sup>26</sup> Vgl. <https://www.mdr.de/nachrichten/sachsen-anhalt/magdeburg/magdeburg/intel-wohnungsmarkt-haus-immobilien-veraenderung-100.html>

<sup>27</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23\\_N006\\_61.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/02/PD23_N006_61.html)

2022 gegenüber dem Vorjahr um 16,8 % zu.<sup>28</sup> Es besteht das Risiko, dass The Grounds geplante Budgets aufgrund der starken Erhöhung von Baupreisen bei ihren Projektentwicklungen oder auch bei Sanierungs- und Instandhaltungsmaßnahmen im Bestand überschreitet. Während die Baukosten der Projekte von The Grounds in Magdeburg im Rahmen der geplanten Budgets liegen, gestaltet sich die Vergabesituation in Berlin schwieriger. The Grounds musste hier Gewerke vergeben, die teilweise über dem jeweiligen Einzelbudget lagen. Durch die hohe Stornierung von Neubauvorhaben erwartet The Grounds eine Entspannung in den Budgets im Rahmen der zukünftigen Vergabegespräche.

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 den aktuell wirtschaftlich herausfordernden und unsicheren Zeiten auf einem nachfragestarken Wachstumsmarkt und erwartet für 2023 keine wesentlichen gesamtwirtschaftlichen Risiken mit negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage.

## 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, haben der Ukraine-Krieg, die darauffolgende Energiepreissteigerung, welche die Inflation auf neue Rekordwerte trieb, der rasche und starke Zinsanstieg und damit die verschlechterte wirtschaftliche Gesamtlage, zu einer Wende auf den bislang boomenden Immobilienmärkten geführt. Die deutsche Baubranche meldet sowohl für 2022 als auch für 2023 Umsatzeinbußen über alle Sparten hinweg, geprägt von einer Zurück- bzw. Abwartehaltung der Investoren bzw. Bauherren sowie Stornierungen von Aufträgen. Weiterhin brachen auf den Investmentmärkten für Wohn- und Gewerbeimmobilien das Transaktionsvolumen und die Transaktionsaktivitäten deutlich ein.

<sup>28</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23\\_011\\_61261.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2023/01/PD23_011_61261.html)

Marktanalysten rechnen damit, dass die Investmentmärkte ab dem zweiten Halbjahr 2023, wenn die Preisfindung an den Märkten abgeschlossen ist und der starke Zinsanstieg ein Ende findet, wieder an Dynamik gewinnen, aber nicht das Niveau vor der Zinswende erreichen werden (s. Angaben unter 5.2 Branchensituation).

Es besteht in diesem Umfeld das Risiko, dass The Grounds beim Abverkauf ihrer Vorratsimmobilien und der Projektentwicklungen keine Käufer findet und/oder sie nicht zu den geplanten Preisen verkaufen und somit ihre Jahresprognose hinsichtlich Umsatz und EBIT nicht einhalten kann.

Bislang verlief bei der The Grounds-Gruppe der Abverkauf nach Plan (s. Angaben unter 3 Geschäftsverlauf), auch über Kaufpreisanpassungen musste nicht verhandelt werden. The Grounds profitiert zudem vom Einzelvertrieb an Selbstnutzer.

Aufgrund des nachfragestarken und zugleich angebotsarmen Mietmarkts, der 2022 von dynamisch steigenden Mieten geprägt war, haben sich die Fundamentaldaten für die Bestandshaltung eher verbessert. In diesem Geschäftsbereich überwiegen derzeit die Chancen.

Trotz des verschlechterten wirtschaftlichen Umfelds und der zuletzt zurückhaltenden Investitionsneigung bleiben die Fundamentaldaten für den deutschen Immobilienmarkt positiv. Global steht viel Liquidität zur Anlage zur Verfügung. Die in den kommenden Jahren notwendigen energetischen Sanierungsmaßnahmen im Bestand zur Erreichung der EU-Klimaschutzziele schaffen vielfältige Potenziale, insbesondere wenn sich die Rahmenbedingungen so ändern, dass Sanierungen aus Eigentümersicht profitabler werden.

Die The Grounds-Gruppe beobachtet fortlaufend die Entwicklung des deutschen Immobilienmarktes und sieht in den zuvor genannten Marktrisiken keine wesentlichen negativen Auswirkungen auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage im Jahr 2023.

#### **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.

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, Grundstückentwicklung 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.<sup>29</sup> Angesichts der im Jahr 2022 dynamisch gestiegenen Mietpreise (s. Angaben unter 2.2 Branchensituation) bei gleichzeitig hoher Inflation und damit hohen Lebenshaltungskosten, hat die politische Debatte über bezahlbaren Wohnraum wieder an Fahrt gewonnen. Im Fokus stehen gesetzliche Anpassungen für Indexmieten, aber auch Instrumente wie die Absenkung der Kappungsgrenze, bis zu der die Miete innerhalb einer bestimmten Zeit steigen darf, eine

<sup>29</sup> Vgl. <https://www.bundesverfassungsgericht.de/SharedDocs/Pressemitteilungen/DE/2021/bvg21-028.html>

Verlängerung der Mietpreisbremse und/oder die verpflichtende Erstellung qualifizierter Mietpreisspiegel für Gemeinden über 100.000 Einwohner.<sup>30</sup>

The Grounds hat sich bewusst auf den Berliner „Speckgürtel“ konzentriert, um 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 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.<sup>31</sup> Am 1. Januar 2023 sind Änderungen an der Novelle des GEG in Kraft getreten. Hiernach muss jeder Neubau den Effizienzstandard 55 erfüllen, womit der zulässige Jahres-Primärenergiebedarf für Neubauten von bislang 75 % des Primärenergiebedarfs des Referenzgebäudes auf 55 % verringert wurde. Im Rahmen einer für 2023 angekündigten größeren Novelle des GEG sollen bereits beschlossene Maßnahmen wie die 65 %-EE-Pflicht und Solarpflicht umgesetzt werden.<sup>32</sup> Zudem müssen ab 2024 neue oder ausgetauschte Heizungen zu mindestens 65 % mit erneuerbaren Energien betrieben werden. Ab 2026 wird die maximale Laufzeit von Heizanlagen schrittweise von 30 auf 20 Jahre verkürzt.<sup>33</sup>

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.

<sup>30</sup> Vgl. <https://www.merkur.de/wirtschaft/spd-pocht-auf-tempo-beim-mieterschutz-zr-91801787.html> und <https://www.merkur.de/politik/miete-wohnen-mietenwahnsinn-indexmiete-staffelmiete-wohnungsmarkt-zr-92047535.html>

<sup>31</sup> Vgl. <https://www.bmi.bund.de/DE/themen/bauen-wohnen/bauen/energieeffizientes-bauen-sanieren/energieausweise/gebäudeenergiegesetz-node.html>

<sup>32</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/neues-gebäudeenergiegesetz\\_84342\\_491404.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/neues-gebäudeenergiegesetz_84342_491404.html)

<sup>33</sup> Vgl. <https://www.finanzen.net/nachricht/geld-karriere-lifestyle/gebäudeenergiegesetz-diese-heizungen-muessen-2023-ausgetauscht-werden-12051243>

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.<sup>34</sup> Im Oktober 2022 einigte sich der EU-Rat auf einen Vorschlag zur Überarbeitung der Gebäuderichtlinie. Hiernach sollen alle Neugebäude spätestens 2030 klimaneutral sein, Bestandsgebäude müssen bis zum Jahr 2050 in Nullemissionsgebäude umgebaut werden.<sup>35</sup>

Mitte März 2023 hat das EU-Parlament beschlossen, dass Wohngebäude mit besonders schlechter Energieeffizienz bis 2030 mindestens die Energieeffizienzklasse E und bis 2033 die Energieeffizienzklasse D erreichen sollen. Hiervon wären in der EU ca. 35 Millionen Gebäude betroffen. Ab 2028 sollen nur noch Häuser gebaut werden, die keine zusätzlichen Treibhausgase ausstoßen. Allein für Deutschland geht die KfW-Bank von Umbaukosten in Höhe von 254 Mrd. EUR aus. Da diese Mittel ohne Förderprogramme größtenteils von Mietern und Eigentümern aufgebracht werden müssen und das Thema Handwerkerangel nicht berücksichtigt wurde, ist die Kritik groß. Nach der Abstimmung im EU-Parlament ist für eine bindende Wirkung eine Einigung mit den EU-Staaten notwendig.<sup>36</sup>

Die im Bestand befindlichen Wohneinheiten von The Grounds wurden bereits teilweise energetisch saniert. Mittelfristig prüft The Grounds Investitionen in weitere Dämmungsmaßnahmen oder den Einbau modernster CO<sub>2</sub>-armer Heizsysteme sowie die Integration erneuerbarer Energien, um die energetische Effizienz der Gebäude zu verbessern (s. Aussagen unter 3.3 Finanzielle und Nichtfinanzielle Leistungsindikatoren) und damit den ggf. neuen EU-Vorgaben früh- bzw. rechtzeitig zu entsprechen. Die Projektentwicklungen von The Grounds werden hauptsächlich auf Basis des Standards EH55 oder bereits nach dem Standard EH40 geplant bzw. entwickelt.

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.<sup>37</sup> Ende Januar 2023 hat die Bundesregierung das neue Förderprogramm vorgelegt, das den Neubau und Erstkauf von klimafreundlichen Wohn- und Nichtwohngebäuden fördert, die den Standard EH40 erfüllen. Maximal können pro Neubauegebäude

<sup>34</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/green-deal-eu-liefert-investitionsplan-fuer-gebauedesektor\\_84342\\_507868.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/green-deal-eu-liefert-investitionsplan-fuer-gebauedesektor_84342_507868.html)

<sup>35</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/green-deal-eu-liefert-investitionsplan-fuer-gebauedesektor\\_84342\\_507868.html](https://www.haufe.de/immobilien/wirtschaft-politik/green-deal-eu-liefert-investitionsplan-fuer-gebauedesektor_84342_507868.html)

<sup>36</sup> Vgl. <https://www.topagrar.com/energie/news/eu-plant-pflicht-zur-waermedaemmung-fuer-alte-wohngebaeude-13335455.html>

<sup>37</sup> Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/verbraucher/kfw-foerderung-fuer-energieeffiziente-gebaeude-gestoppt-101.html>

150.000 EUR Förderung beantragt werden. Für Privatpersonen und Investoren soll es beim Bau und Kauf besonders klimafreundlicher Häuser nur noch zinsverbilligte Kredite, aber keine Zuschüsse mehr geben.<sup>38</sup>

Die Neubauprojekte von The Grounds sind von dem Förderstopp nicht betroffen, da sämtliche Anträge für die laufende und für die geplante Gewerbeentwicklung in Magdeburg bereits genehmigt wurden.

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.<sup>39</sup>

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 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.<sup>40</sup> 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.<sup>41</sup>

<sup>38</sup> Vgl. <https://www.wiwo.de/unternehmen/wohnungspolitik-regierung-legt-neue-baueoerderung-vor/28943384.html>

<sup>39</sup> 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>

<sup>40</sup> Vgl. <https://www.bmi.bund.de/SharedDocs/pressemitteilungen/DE/2021/05/baulandmobilisierung.html>

<sup>41</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen\\_84324\\_511416.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/umwandlungsverbot-von-miet-in-eigentumswohnungen_84324_511416.html)

Die Bestandsentwicklungsprojekte für den Einzelverkauf der The Grounds sowie auch die im Bestand befindlichen Objekte in Berlin sind bereits rechtlich aufgeteilt, sodass der Einfluss auf das derzeitige Vorratsvermögen und der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien 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 in 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 Bestandshaltung erworben werden, nicht den erwarteten Cashflow 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.

#### 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, wie 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 etwa 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, wie 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 Liquidität- 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 über die laufende Liquidität und einer Liquiditätsvorschau 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.

Das veränderte Zinsumfeld hat die Finanzierungskosten erheblich erhöht, zudem zeigen sich die Banken bei der Kreditvergabe restriktiver. The Grounds prüft abseits von Fremdkapitalfinanzierungen daher verstärkt Möglichkeiten, Vorhaben über Eigenmittel zu finanzieren, insbesondere über das Eingehen von Joint-Venture-Partnerschaften.

#### **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 Schadenersatzansprüche 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 die Erwirtschaftung stabiler Erträge ermöglicht sowie auf der Umsetzung von Projektentwicklungen bzw. der Privatisierung von Bestandsimmobilien mit der Absicht, nachhaltige Verkaufsergebnisse zu realisieren. Im Jahr 2022 hat die The Grounds-Gruppe ihren Immobilienbestand um 46 Einheiten (mit zusätzlichem Nachverdichtungspotenzial) erweitert, sich mit 51 % an einer

großvolumigen Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow beteiligt, in Königs Wusterhausen ein 5.560 m<sup>2</sup> großes Grundstück für ein Wohnungsbauvorhaben sowie den Mehrheitsanteil am Projekt Börde Bogen erworben. 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 2022 wie auch im bisherigen Jahresverlauf 2023 im Bereich der Grundstückentwicklung und bei der Bestandsentwicklung der Verkauf von Einheiten und Projekten weiter vorangeschritten (s. Angaben unter 1.3 und 5), sodass hier mit kontinuierlichen Liquiditätszuflüssen zu rechnen ist. Wenngleich sich das gesamtwirtschaftliche Umfeld und damit die Rahmenbedingungen für Immobilieninvestments 2022 eingetrübt haben, sehen wir derzeit keine existenzbedrohenden Risiken, die entweder einzeln oder in ihrer Gesamtheit den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten.

Deutsche Immobilien sind unverändert eine weiterhin stark nachgefragte Assetklasse. Das Interesse institutioneller Investoren an Investments in Immobilien bzw. Immobilien-Spezial-AIF bleibt hoch. Die jüngste Umfrage der Lagrange Financial Advisory zum Fondsmonitor unter Versicherungen, Banken, Pensionskassen und Versorgungswerken legt eine deutliche Nachfragesteigerung im Bereich der Core-Investments offen (für 35 % der Befragten von Interesse, an der Spitze stehen Core-plus-Investments). Hinter der gefragtesten Anlageklasse Büroimmobilien rangieren Wohnimmobilien. Zugleich bleibt Deutschland der Spitzenstandort. Als größte Herausforderung wird mittlerweile von jedem Fünften die Finanzierung genannt.<sup>42</sup> Auch 52 % der in einer repräsentativen Umfrage im Auftrag des Bundesverbandes deutscher Banken befragten privaten Anleger möchte 2023 einen größeren Geldbetrag als sicheres Investment in Immobilien anlegen.<sup>43</sup>

### 4.3 Chancenbericht

Trotz der zuvor erläuterten Wirtschafts- und Marktrisiken, wozu vor allem das veränderte Zinsumfeld und die erhöhten Baukosten zählen, bewerten wir die Rahmenbedingungen für den deutschen Wohnimmobilienmarkt unverändert als günstig. Innerhalb der letzten Monate hat sich bei der Vergabe von Bauleistungen bereits wieder ein rückläufiger Trend der Baupreise gezeigt. Wir gehen davon aus, dass die Abwartehaltung und die Preisfindung an

<sup>42</sup> Vgl. <https://www.portfolio-institutionell.de/finanzierung-von-immobilien-wird-zur-herausforderung>

<sup>43</sup> Vgl. <https://www.tagesspiegel.de/wirtschaft/umfrage-zu-geldanlagen-anleger-suchen-im-neuen-jahr-sichere-investments-9122146.html>

den Immobilienmärkten im zweiten Halbjahr 2023 ein Ende finden werden und die Nachfrage sich wieder dynamischer entwickeln wird. Diese trifft zugleich auf einen angebotsarmen Markt, verstärkt durch die in den letzten Monaten rückläufigen Neubauprojekte sowie zahlreiche Auftragsstornierungen. In Deutschland fehlen aktuell mehr als 700.000 Wohnungen, vor allem in den Ballungszentren ist der Wohnraum knapp, der Druck auf die Mieten wächst. Selbst im Falle eines steigenden Neubauvolumens kann frühestens für das Jahr 2025 von einer Entspannung der Wohnungsknappheit ausgegangen werden.<sup>44</sup> Das Portfolio der The Grounds befindet sich überwiegend in Ballungsgebieten und im Umfeld großer Metropolen, an denen nach wie vor Wachstumspotenziale bestehen und realisiert werden können. Die derzeit hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien in den Regionen in Kombination mit der vorherrschenden Angebotsknappheit wird auch zukünftig zu steigenden Mieten beitragen.

Trotz aller Unwägbarkeiten blickt The Grounds für 2023 verhalten optimistisch in die Zukunft und plant einen Umsatzzanstieg von mindestens 10 % auf 40 bis 45 Mio. EUR verbunden mit einem Anstieg des Konzern-EBIT auf 4 bis 5 Mio. EUR. In das Konzern-EBIT wurden keine Bewertungseffekte aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien einbezogen, sowie nur ein kleiner Nettoergebnisbeitrag aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg. Aktuell erwartet The Grounds einen Mittelzufluss aus dem Besserungsschein im zweiten Halbjahr 2023.

Bei der Verkaufsplanung geht The Grounds von nennenswerten Fortschritten in der Vermarktung der noch nicht im Vertrieb befindlichen Projektentwicklungsgrundstücke aus. Des Weiteren geht die Gesellschaft von einer Fertigstellung des Projekts LennéQuartier im ersten Halbjahr 2023 und einem substanziellen Baufortschritt im Projekt Property Garden bis Ende des Jahres aus. Darüber hinaus schreitet das Bauprojekt in Erkner weiter voran, sodass wir bis Ende des Jahres mit weiteren Kaufpreisen aus dem Forward Sale rechnen können.

In der Bestandsentwicklung ist zudem geplant, 50 % der zum 31. Dezember 2022 noch verbliebenen Einheiten im Projekt Dallgow-Döberitz und sämtliche Einheiten in Meppen zu veräußern. Auch wenn die Dynamik auf der Nachfrageseite etwas nachgelassen hat, verläuft der Abverkauf weitestgehend nach Plan. Verhandlungen über Kaufpreisanpassungen musste The Grounds nicht führen, die geplanten Verkaufspreise werden realisiert.

<sup>44</sup> Vgl. <https://www.boerse-frankfurt.de/nachrichten/dje-ausblick-wohnmobilien-licht-am-ende-des-tunnels>

Das auf Wohnimmobilien ausgerichtete Geschäftsmodell von The Grounds basiert auf den drei Säulen Bestandshaltung, Bestandsentwicklung und Projektentwicklung. Im Geschäftsjahr 2022 wurden überwiegend Projektentwicklungsgrundstücke akquiriert, bei denen aktuell für einzelne Bauabschnitte die Baugenehmigungen eingeholt werden. Nach erfolgreicher Erteilung der Baugenehmigung soll die Vermarktungsphase begonnen werden. Demnach wird 2023 der Fokus auf die Umsetzung der aktuell in der Planung befindlichen Projektentwicklungsgrundstücke gelegt.

Aktuell werden rund 434 Wohneinheiten im Bestand gehalten. Die im Berliner Umland befindlichen Bestandsimmobilien sollen nach dem Wohneigentumsgesetz aufgeteilt werden und es gibt die strategische Überlegung, mittelfristig einzelne Projekte über den Verkauf von Eigentumswohnungen zu verwerten.

Die Ansiedlung von Branchenriesen wie Tesla und Intel sind wichtige Impulse für die Wohnungsmärkte in Ostdeutschland. Tausende neue Arbeitsplätze, auch durch die Ansiedlung von Zulieferern, werden geschaffen, was die Nachfrage nach Wohnraum in Magdeburg, Berlin und deren Umland forciert. Daraus erwarten wir weitere positive Werteffekte für unsere bestehenden Projektentwicklungen sowie in der Hebung von Mietsteigerungspotenzialen. Das Upside-Potenzial in der Vermietung der 2021 und 2022 getätigten Ankäufe im Berliner Umland beläuft sich auf mehr als 35 %, was The Grounds im Berichtsjahr in Teilen bei Neuvermietungen bereits realisiert hat. Zudem wirkt sich die Entwicklung positiv auf einen mittelfristig geplanten Eigentumswohnungsvertrieb aus.

# 5 Prognosebericht

## 5.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung<sup>45</sup>

Die deutsche Bundesregierung geht statt einer Rezession für 2023 nun von einem leichten Wirtschaftswachstum aus. Erwartet wird eine Steigerung des deutschen BIP um 0,2 %. So habe sich die deutsche Wirtschaft anpassungs- und widerstandsfähig gegenüber den bis in den späteren Jahresverlauf anhaltenden Lieferkettenengpässen, Rekordinflationsraten, den Handels- und Wirtschaftssanktionen gegenüber Russland, den Unsicherheiten über eine mögliche Gasmangellage im Winterhalbjahr 2022/23 und der Einstellung russischer Gaslieferungen Ende August 2022 gezeigt. Allerdings besteht eine hohe Prognoseunsicherheit. Die Hauptrisiken für den Ausblick bilden ein erneuter deutlicher Preisanstieg von Gas oder anderen Rohstoffen, entsprechend stärkere geldpolitische Straffungsmaßnahmen der Zentralbanken, der weitere Verlauf des Ukraine-Kriegs oder ein nochmaliger Ausbruch der Corona-Pandemie mit negativen Folgen für die globale Nachfrage und Produktionsketten.

Für 2023 rechnet die Bundesregierung mit einer weiter hohen, aber im Jahresverlauf rückläufigen Inflationsrate. Insgesamt werden sich die Verbraucherpreise 2023 voraussichtlich um 6,0 % verteuern. Dämpfend wirken sich hier die staatlichen Unterstützungsmaßnahmen wie die Strom- und Gaspreisbremse aus. Trotz der staatlichen Unterstützung dürfte der private Konsum im Jahr 2023 deutlich zurückgehen, während insbesondere energieintensive Industriebetriebe angesichts der hohen Energiepreise weitere Kapazitätseinschränkungen vornehmen könnten.

Für die Baupreise prognostiziert die Bundesregierung einen Anstieg um 7,1 %. Die Bauinvestitionen dürften angesichts der Preisentwicklung, der Material- und Fachkräfteknappheit und des zuletzt rückläufigen Trends der Auftragseingänge um 2,8 % sinken.

Die EZB hatte den Leitzins 2022 auf 2,5 % angehoben und angekündigt, in diesem Tempo weitergehen zu wollen. Anfang Februar 2023 folgte eine Anhebung auf 3,0 % und im März 2023 wurde der Leitzins erneut um 0,5 Prozentpunkte auf 3,5 % angehoben.

<sup>45</sup> Vgl. [https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2023.pdf?\\_\\_blob=publicationFile&v=10](https://www.bmwk.de/Redaktion/DE/Publikationen/Wirtschaft/jahreswirtschaftsbericht-2023.pdf?__blob=publicationFile&v=10) S. 135 ff.

## 5.2 Branchensituation

### Deutsche Baubranche<sup>46</sup>

Die Bauspitzenverbände rechnen auch für 2023 mit einer Umsatzdelle. So haben die markant verschlechterten bauwirtschaftlichen Rahmenbedingungen die Aussicht für 2023 getrübt. Aufgrund der erhöhten Bau-, Finanzierungs- und Lebenshaltungskosten wird der Umsatz im Bauhauptgewerbe 2023 voraussichtlich nominal um 2 % auf 155 Mrd. EUR, real um 7 % sinken.

Sorgen bereitet vor allem der Wohnungsbau. Nominal wird ein Umsatzrückgang um 5 % prognostiziert, was real einen Umsatzverlust von 10 % darstellt. Ein noch stärkerer Einbruch wird durch die Nachfrage nach Sanierungen verhindert.

Mit Blick auf die Fertigstellungszahlen wirken sich 2023 die noch hohen Auftragsbestände aus 2022 zunächst stützend aus, weshalb ca. 245.000 fertiggestellte Wohneinheiten erwartet werden (–12,5 % gegenüber 2022). 2024 werden sich die Fertigstellungszahlen aufgrund der zögerlichen Investitionsneigung noch deutlicher rückläufig entwickeln. Das von der Bundesregierung gesetzte Ziel von 400.000 Neubauwohnungen pro Jahr wird somit weiterhin nicht erreicht.

Als begrüßenswert erachten die Bauspitzenverbände die generelle Erhöhung der Abschreibungen im Mietwohnungsbau von 2 % auf 3 % sowie die „Wiedereinsetzung“ der Sonderabschreibungen im Mietwohnungsbau zum 1. Januar 2023. Sie kritisieren jedoch das geringe Volumen für die Neubauförderung, welches künftig bei 1,1 Mrd. EUR liegt, geknüpft an hohe Standards für energieeffizientes Bauen. Hiervon sollen 350 Mio. EUR auf die Förderung von klimafreundlichen Eigenheimen entfallen, die restlichen 750 Mio. EUR auf alle anderen Antragsteller wie Wohnungskonzerne und Genossenschaften. Aus Sicht der Bauspitzenverbände würde sich bei der geringen Förderhöhe wahrscheinlich nicht einmal der Verwaltungsaufwand lohnen.

Auch im Wirtschaftsbau lässt die rückläufige Auftragsentwicklung auf sinkende Umsätze für 2023 schließen. Die hohe konjunkturelle Unsicherheit und die Baukostenentwicklung dämpfen die Nachfrage nach Gewerbebauten, weshalb die Bauspitzenverbände in diesem Segment einen realen Umsatzverlust von 6 % für 2023 erwarten.

<sup>46</sup> Vgl. [https://www.zdb.de/fileadmin/user\\_upload/101-2022\\_Konjunktur\\_22-23.pdf](https://www.zdb.de/fileadmin/user_upload/101-2022_Konjunktur_22-23.pdf) und <https://www.handelsblatt.com/politik/deutschland/wohnungsbau-neubaufoerderung-startet-im-maerz-2023-/28939026.html>

Im Öffentlichen Bau befürchten die Bauspitzenverbände, dass die Kommunen als anteilsstärkster, öffentlicher Auftraggeber ihre Investitionen im Jahr 2023 aufgrund des nicht durch Steuereinnahmen gedeckten Anstiegs der laufenden Sach- und Personalaufwendungen sowie Sozialausgaben nicht ausweiten können. Für dieses Segment wird für 2023 ein um real 4,5 % verringerter Umsatz prognostiziert.

## Wohnimmobilien

Für 2023 rechnen Savills und BNP Paribas damit, dass der Investmentmarkt für Wohnimmobilien im Jahresverlauf wieder an Dynamik gewinnen, das Niveau vor der Zinswende aber nicht erreicht werden wird. Die Fundamentaldaten für Investitionen in den deutschen Wohnungsmarkt sind nach wie vor als sehr gut zu bewerten. Die Preisfindungsphase wird sich vermutlich bis zur Jahresmitte 2023 fortsetzen, ebenso ein weiterer leichter Zuwachs der Spitzenrenditen. Die steigenden Leitzinsen und Finanzierungskosten sorgen zunächst weiter für eine verhaltene Nachfrage auf Investoreseite (zuletzt wurden im Februar 2023 nur Wohnimmobilien für weniger als 100 Mio. EUR gehandelt, ein solch niedriges Niveau gab es seit 2009 nur zweimal<sup>47</sup>), was sich jedoch mit dem für das zweite Quartal 2023 anzunehmenden Ende der Zinserhöhungen abmildern sollte.

Zudem ist mit einer weiteren Segmentierung des Wohnimmobilienmarktes nach dem energetischen Zustand der Objekte zu rechnen. Energieeffiziente Neubauten in den Kernstädten und dem Umland der Metropolen erfahren eine hohe Nachfrage. Auch der geförderte Wohnungsbau wird aufgrund der geplanten Bestandserhöhungen an Sozialwohnungen der Bundesregierung an Bedeutung gewinnen.<sup>48</sup>

Für 2023 prognostiziert CBRE ein Transaktionsvolumen von bis zu 55 Mrd. EUR auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt, wovon rund ein Viertel auf den Bereich des institutionellen Wohnens entfallen könnte.<sup>49</sup>

2023 dürfte das Segment Mikroapartments und Student-Housing weiterhin für Investoren hoch attraktiv bleiben. Förderlich wirken sich die wieder zunehmenden Studentenzahlen aus, aber auch die Tatsache, dass Wochenpendler und Berufsstarter in den großen Städten auf dem traditionellen Wohnungsmarkt inmitten der Mietwohnungsknappheit kaum Angebote finden.<sup>50</sup>

<sup>47</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/288980-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/288980-0)

<sup>48</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/investment/wohninvestmentmarkt-knappes-angebot-dafuer-viel-regulierung\\_256\\_493300.html](https://www.haufe.de/immobilien/investment/wohninvestmentmarkt-knappes-angebot-dafuer-viel-regulierung_256_493300.html) und <https://www.realestate.bnpparibas.de/marktberichte/wohnungsmarkt/deutschland-at-a-glance>

<sup>49</sup> Vgl. <https://arcgiscenter.cbre.eu/portal/apps/storymaps/collections/ddaa2f8aeb274794bae6fe38b415d392?item=1>

<sup>50</sup> Vgl. <https://news.cbre.de/investmentmarkt-fuer-studentisches-wohnen-und-mikroapartments-trotz-der-geopolitischen-lage>

## Gewerbeimmobilien

Savills prognostiziert auf dem Gewerbeimmobilienmarkt für 2023 ein Transaktionsvolumen von unter 50 Mrd. EUR. Abseits des Projektentwicklungssegments, das 2022 schon besonders stark unter den veränderten Marktbedingungen gelitten hatte, sei mit nur wenigen Notverkäufen zu rechnen. Insgesamt schätzt Savills die „Finanzierungssituation der Eigentümer als komfortabel ein“, auch wenn der starke Zinsanstieg den Verkaufsdruck bzw. -anreiz früher oder später erhöhen wird. Eine nennenswerte Dynamisierung des Transaktionsvolumens sei nicht vor dem Frühjahr 2023 zu erwarten, bis dahin sei auch noch mit zunehmenden Renditen zu rechnen.<sup>51</sup>

Im Bereich der Gewerbeimmobilien wird der Investorenfokus auch 2023 vor allem auf Büro (hier besonders hochwertige Büroflächen in Verbindung mit dem Mietpreiswachstum) und Logistikimmobilien liegen. Nachgefragt sind neben dem klassischen Core-Investment zunehmend auch Investmentalternativen mit Wertsteigerungspotenzial.<sup>52</sup>

Auf den Bürovermietungsmärkten ist für 2023 mit einem moderaten rückläufigen Flächenumsatz zu rechnen. Da sowohl das Flächenfertigstellungsvolumen um 2 Millionen m<sup>2</sup> als auch die Leerstände weiter zulegen dürften, wird der Abwärtsdruck auf die Mieten zunehmen.<sup>53</sup>

## 5.3 Unternehmen

Für 2023 plant The Grounds einen Umsatzanstieg von mindestens 10 % auf 40 bis 45 Mio. EUR verbunden mit einem Anstieg des Konzern-EBIT auf 4 bis 5 Mio. EUR. In das Konzern-EBIT wurden keine Bewertungseffekte aus den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sowie nur ein kleiner Nettoergebnisbeitrag aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilien in Hangelsberg einbezogen. Aktuell erwartet The Grounds einen Mittelzufluss aus dem Besserungsschein im zweiten Halbjahr 2023.

<sup>51</sup> Vgl. <https://pdf.euro.savills.co.uk/germany-research/2022/market-in-minutes-investmentmarkt-deutschland-q4-2022-version-2.pdf>

<sup>52</sup> Vgl. <https://arcgiscenter.cbre.eu/portal/apps/storymaps/collections/ddaa2f8aeb274794bae6fe38b415d392?item=1>

<sup>53</sup> Vgl. [https://www.savills.de/research\\_articles/260049/337874-0](https://www.savills.de/research_articles/260049/337874-0)

# 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 seit dem 1. März 2021 240.000 EUR. 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 Ausgabzeitpunkt 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, 24. April 2023

Der Vorstand

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini



# KONZERNABSCHLUSS

**80** Bilanz

**82** Gewinn- und Verlustrechnung

**84** Eigenkapitalveränderungsrechnung

**86** Kapitalflussrechnung

**88** Konzern-Anhang

**148** Bestätigungsvermerk des unabhängigen Konzernabschlussprüfers

# KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 31. Dezember 2022

	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
		TEUR	TEUR*
<b>Vermögenswerte</b>			
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>			
Immaterielles Vermögen	8.1	16	15
Geschäfts- oder Firmenwert	8.1	1.942	1.941
Sachanlagen	8.1	231	266
Nutzungsrechte	8.2	315	433
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	8.6	35.769	31.050
Beteiligungen	8.4	152	152
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	8.5	2.316	5.441
Übrige Finanzanlagen	8.7	23	15
Latente Ertragsteuerforderungen	8.23	2.465	1.768
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>		<b>43.230</b>	<b>41.082</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>			
Vorräte	8.8	82.838	37.994
Vertragsvermögenswerte	8.9	979	4.571
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	8.10	1.821	2.723
Sonstige Forderungen	8.11	6.479	14.146
Liquide Mittel	8.12	2.273	2.385
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	8.13	660	0
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>		<b>95.050</b>	<b>61.820</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>138.279</b>	<b>102.902</b>

\*siehe Anmerkungen in Abschnitt 2 im Anhang

	Anhang	31.12.2022	31.12.2021
		TEUR	TEUR*
<b>Eigenkapital</b>			
Gezeichnetes Kapital	<b>8.14</b>	17.806	17.806
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	<b>8.14</b>	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	<b>8.14</b>	3.111	2.837
Gewinnrücklagen	<b>8.14</b>	155	155
Bilanzgewinn	<b>8.14</b>	17.563	16.393
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		26.182	24.738
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		6.387	599
<b>Summe Eigenkapital</b>		<b>32.569</b>	<b>25.337</b>
<b>Schulden</b>			
<b>Langfristige Schulden</b>			
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.15</b>	27.658	24.344
Anleihen	<b>8.16</b>	16.351	15.971
Leasingverbindlichkeiten	<b>8.17</b>	207	330
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.21</b>	19	26
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.23</b>	6.683	5.506
<b>Summe langfristige Schulden</b>		<b>50.918</b>	<b>46.178</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>			
Rückstellungen	<b>8.18</b>	1.399	866
Finanzverbindlichkeiten	<b>8.15</b>	35.719	20.056
Anleihen	<b>8.16</b>	376	376
Leasingverbindlichkeiten	<b>8.17</b>	142	132
Erhaltene Anzahlungen	<b>8.20</b>	4.489	678
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	<b>8.22</b>	4.393	3.599
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	<b>8.19</b>	1.660	1.202
Sonstige Verbindlichkeiten	<b>8.21</b>	6.616	4.480
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>		<b>54.793</b>	<b>31.387</b>
<b>Bilanzsumme</b>		<b>138.279</b>	<b>102.902</b>

\*siehe Anmerkungen in Abschnitt 2 im Anhang

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	Anhang	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
		TEUR	TEUR*
Umsatzerlöse	<b>8.24</b>	36.751	31.588
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	<b>8.6</b>	865	2.243
Sonstige betriebliche Erträge	<b>8.28</b>	875	824
Bestandsveränderungen	<b>8.25</b>	932	564
Materialaufwand	<b>8.26</b>	–31.864	–21.477
Personalaufwand	<b>8.27</b>	–2.143	–1.968
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	<b>8.1</b>	–198	–169
Sonstige betriebliche Aufwendungen	<b>8.29</b>	–1.869	–2.496
<b>EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>		<b>3.349</b>	<b>9.109</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	<b>8.5</b>	9	61
<b>EBIT</b>		<b>3.359</b>	<b>9.170</b>
Ergebnis aus Beteiligungen	<b>8.30</b>	104	0
Zinserträge	<b>8.30</b>	609	148
Zinsaufwendungen	<b>8.30</b>	–2.488	–2.445
<b>Finanzergebnis</b>		<b>–1.775</b>	<b>–2.297</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>		<b>1.584</b>	<b>6.873</b>
Ertragsteuern	<b>8.31</b>	–398	–1.969
<b>Konzernergebnis</b>		<b>1.186</b>	<b>4.904</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend		16	–24
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend		1.170	4.928
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>8.32</b>	<b>0,07</b>	<b>0,28</b>

\*siehe Anmerkungen in Abschnitt 2 im Anhang



# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	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
<b>Stand 01.01.2022</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.837</b>	<b>155</b>	<b>16.393</b>	<b>599</b>	<b>25.337</b>
aktienbasierte Vergütungen			274				<b>274</b>
Erwerb von Anteilen nicht- beherrschender Gesellschafter						5.773	<b>5.773</b>
Konzern- Gesamtergebnis					1.170	16	<b>1.186</b>
<b>Stand 31.12.2022</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>3.111</b>	<b>155</b>	<b>17.563</b>	<b>6.387</b>	<b>32.569</b>

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

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn/-verlust	Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2021</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>1.996</b>	<b>155</b>	<b>10.980</b>	<b>1.870</b>	<b>20.354</b>
Erfassung der Eigenkapitalkomponente der Wandelanleihen			568				<b>568</b>
aktienbasierte Vergütungen			274				<b>274</b>
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						109	<b>109</b>
Abgang von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter					485	-1.357	<b>-872</b>
Konzern-Gesamtergebnis					4.928	-24	<b>4.904</b>
<b>Stand 31.12.2021</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.837</b>	<b>155</b>	<b>16.393</b>	<b>599</b>	<b>25.337</b>

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	01.01.2022 – 31.12.2022	01.01.2021 – 31.12.2021
	TEUR	TEUR*
Konzernergebnis	1.186	4.904
+ Abschreibungen Anlagevermögen	56	47
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	142	122
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen / Beteiligungserträge	-113	-61
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	533	-1.576
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	10.167	-3.199
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-865	-2.243
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	0
-/+ Gewinn / Verlust aus dem Abgang von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-24	0
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	-32.073	5.448
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	6.398	-331
+/- Zinsaufwendungen / Zinserträge	1.879	2.297
+/- Ertragsteueraufwand / -ertrag	398	1.969
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-140	-350
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>-12.453</b>	<b>7.028</b>

\*siehe Anmerkungen in Abschnitt 2 im Anhang

Fortsetzung auf Seite 87

Fortsetzung von Seite 86

	<b>01.01.2022 – 31.12.2022</b>	<b>01.01.2021 – 31.12.2021</b>
	TEUR	TEUR*
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21	0
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Finanzanlagevermögens	0	218
+ Einzahlungen aus Abgängen von als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	1.324	0
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	–3	–3
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–44	–172
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–8	–5
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–5.815	–14.807
+ erhaltene Zinsen	0	46
+ erhaltene Dividenden	104	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>–4.421</b>	<b>–14.723</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	35.225	39.378
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–15.868	–27.362
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–137	–114
– gezahlte Zinsen	–2.488	–2.445
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>16.732</b>	<b>9.457</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	–141	1.762
+ Veränderungen des Konsolidierungskreises	29	0
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.385	623
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.273</b>	<b>2.385</b>

\*siehe Anmerkungen in Abschnitt 2 im Anhang  
Ergänzende Erläuterungen im Konzernanhang, Abschnitt 8.33

# KONZERNANHANG FÜR DAS GESCHÄFTSJAHR 2022

- 89** 1. Grundlegende Informationen
- 89** 2. Grundsätze der Berichterstattung
- 92** 3. Berichtswährung und Fremdwährungsumrechnung
- 93** 4. Konsolidierungsmethoden
- 98** 5. Wesentliche Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden
- 111** 6. Kapital- und Finanzrisikomanagement
- 112** 7. Kritische Schätzungen und Annahmen bei der Bilanzierung
- 114** 8. Ergänzende Erläuterungen zu einzelnen Posten des Abschlusses
- 141** 9. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag
- 141** 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 2022 ist die The Grounds AG nach den Vorschriften des § 293 des Handelsgesetzbuches (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 2022 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 19.7.2002 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 2021 zugrunde lagen.

Im Rahmen der Erstellung des Konzern-Zwischenabschlusses zum 30.6.2022 wurde festgestellt, dass aufgrund eines Fehlers in der Ermittlungstabelle die Eigenkapitalkomponente der im ersten Halbjahr 2021 ausgegebenen Wandelanleihe im Vorjahresabschluss zu hoch ausgewiesen wurde. In Einklang mit den Vorgaben des IAS 8 sind die Vergleichswerte des Vorjahrs deshalb korrigiert worden. Die folgende Tabelle zeigt die im Einzelnen erfolgten Anpassungen der betroffenen Posten von Konzernbilanz und Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung.

	31.12.2021 (berichtet)	Anpassungen	31.12.2021 (angepasst)
	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Bilanzposten</b>			
Kapitalrücklage	5.815	-2.977	2.838
Anleihen (langfristige Schulden)	12.850	3.121	15.971
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.480	25	5.505
<b>G&amp;V-Posten</b>			
Zinsaufwendungen	-2.272	-173	-2.445
Ertragsteuern	-1.973	4	-1.969

Die unwesentlichen Einflüsse auf die Konzern-Kapitalflussrechnung wurden in der Vorjahrespalte entsprechend berücksichtigt.

Im IFRS-Konzernabschluss für das Geschäftsjahr 2022 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 3 „Unternehmenszusammenschlüsse“: Referenz auf das Rahmenkonzept	1. Januar 2022
Änderungen an IAS 16 „Sachanlagen“: Erlöse vor der beabsichtigten Nutzung	1. Januar 2022
Jährliches Verbesserungsprojekt Zyklus 2018-2020 (Verbesserungen IFRS 1, IFRS 9, IFRS 16 und IAS 41)	1. Januar 2022
Änderungen an IAS 37 „Rückstellungen, Eventualverbindlichkeiten und Eventualforderungen“: Nachteilige Verträge – Kosten der Vertragserfüllung	1. Januar 2022

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
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 12 „Ertragsteuern“: Latente Steuern betreffend Vermögenswerte und Schulden aus einer einzigen Transaktion	1. Januar 2023	1. Januar 2023
Änderungen an IAS 1 „Darstellung des Abschlusses“: Klassifizierung von Schulden als kurz- oder langfristig	1. Januar 2024	Noch unbekannt
Änderungen an IFRS 16 „Leasingverhältnisse“: Leasingverbindlichkeit in einer Sale-and-lease-back-Transaktion	1. Januar 2024	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 Konzernanhangs 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 24. April 2023 vom Vorstand zur Veröffentlichung freigegeben.

## 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 hingegenommenen 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. Anteilerwerbe 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 31.12.2022 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	75,0 %
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 <sup>4)</sup>	Zossen	100,0 %
Gesellschaft für Dienstleistungen Logistikzentrum Hangelsberg mbH	Berlin	100,0 %
Capstone Opportunities AG	Berlin	89,9 %
CS1 GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	100,0 %
CSO Verwaltung GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	100,0 %
TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	100,0 %
Wohnen am Haseknie GmbH & Co. KG <sup>2)</sup>	Berlin	100,0 %
WMKG GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	100,0 %
Grundstücksgesellschaft LennéQuartier mbH & Co. KG <sup>5)</sup>	Berlin	94,9 %
The Grounds Dallgow-Döberitz GmbH	Berlin	100,0 %
The Grounds Bernau GmbH	Berlin	100,0 %
The Grounds App 2 GmbH & Co. KG <sup>1)</sup>	Berlin	51,0 %
Börde Bogen Management GmbH <sup>1)</sup>	Berlin	51,0 %
HIM 5 GmbH <sup>1)</sup>	Berlin	51,0 %
TG Margaretenstraße GmbH & Co.KG <sup>1)</sup>	Berlin	100,0 %

<sup>1)</sup> Im Geschäftsjahr zugegangen.

<sup>2)</sup> Mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG.

<sup>3)</sup> Mittelbar gehalten über die TGA Immobilien Erwerb 8 GmbH.

<sup>4)</sup> Mittelbar gehalten über die TGA Immobilien Erwerb 12 GmbH.

<sup>5)</sup> Teilweise unmittelbar, teilweise mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG.

Darüber hinaus beinhaltet der Konzernabschluss folgende assoziierte Unternehmen:

#### Liste der assoziierten Unternehmen

Firma	Sitz	Kapitalanteil
HAT 3 Projektentwicklungsgesellschaft mbH (vormals: Zeppelin One GmbH) <sup>3)</sup>	Berlin	50,0 %
CS2 GmbH <sup>2)</sup>	Berlin	49,0 %

<sup>2)</sup> Mittelbar gehalten über die Capstone Opportunities AG.

<sup>3)</sup> Mittelbar gehalten über die TGA Immobilien Erwerb 8 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 <sup>6)</sup>	Stuttgart	10,1 %	7.045	3.380
PropTech1 Fund I Carry GmbH & Co.KG <sup>7)</sup>	Berlin	5,5 %	-3.009	30.337
ERIC Group GmbH <sup>8)</sup>	Berlin	1,2 %	-356	3.295

Alle Beteiligungen wurden unmittelbar gehalten.

<sup>6)</sup> Daten gemäß vorläufigem Jahresabschluss zum 31.12.2022.

<sup>7)</sup> Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2022.

<sup>8)</sup> Daten gemäß Jahresabschluss zum 31.12.2021.

### 4.4.2 Veränderungen der Berichtsperiode

Gegenüber dem 31.12.2021 hat sich der Konsolidierungskreis in der Berichtsperiode wie folgt geändert:

- ▶ Durch den Erwerb weiterer 2 % der Anteile an der Börde Bogen Management GmbH und 2 % der Kommanditanteile an der The Grounds App 2 GmbH & Co. KG sind die beiden assoziierten Unternehmen zu Tochterunternehmen geworden.
- ▶ In der Berichtsperiode wurden außerdem 51% der Anteile an der HIM 5 GmbH und 100 % der Anteile an der TG Margaretenstraße GmbH & Co.KG erworben.

# 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 2022 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 Zukunftserfolgswerts 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 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Langfristige Vermögenswerte oder Veräußerungsgruppen werden als zur Veräußerung gehalten eingestuft, wenn es höchstwahrscheinlich ist, dass sie überwiegend durch Veräußerung und nicht durch fortgesetzte Nutzung realisiert werden. Diese Vermögenswerte oder die Veräußerungsgruppe werden zum niedrigeren Wert aus ihrem Buchwert und beizulegenden Zeitwert abzüglich Veräußerungskosten angesetzt.

## 5.11 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.

## 5.12 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.

## 5.13 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.

## 5.14 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.

## 5.15 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 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.

## 5.16 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.

### **5.17 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	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.941	1.939	21	32	333	199
Kumulierte Abschreibungen	0	0	6	17	67	60
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>1.941</b>	<b>1.939</b>	<b>15</b>	<b>15</b>	<b>266</b>	<b>139</b>
Zugänge (+)	1	2	0	3	44	172
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	5	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	-6	0	-31	0
Abschreibungen (-)	0	0	-1	-3	-55	-45
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	-2	0	0	0
Abgänge Abschreibungen (-)	0	0	-5	0	-7	0
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>1.942</b>	<b>1.941</b>	<b>16</b>	<b>15</b>	<b>231</b>	<b>266</b>
Anschaffungs-/ Herstellungskosten	1.942	1.941	20	21	346	333
Kumulierte Abschreibungen	0	0	4	6	115	67

## 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*	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten	447	447	124	51	12	12
Kumulierte Abschreibungen	112	22	32	3	6	3
<b>Buchwert zum 1. Januar</b>	<b>335</b>	<b>425</b>	<b>92</b>	<b>48</b>	<b>6</b>	<b>9</b>
Zugänge (+)	0	0	23	73	0	0
Zugänge aus Erstkonsolidierung (+)	0	0	0	0	0	0
Abgänge (-)	0	0	0	0	0	0
Abschreibungen (-)	-89	-90	-49	-29	-3	-3
Zugänge Abschreibungen aus Erstkonsolidierung (-)	0	0	0	0	0	0
<b>Buchwert zum 31. Dezember</b>	<b>246</b>	<b>335</b>	<b>66</b>	<b>92</b>	<b>3</b>	<b>6</b>
Anschaffungskosten	447	447	147	124	12	12
Kumulierte Abschreibungen	201	112	81	32	9	6

\* 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 1.885 TEUR (Vj.: 1.588 TEUR) geführt. Davon entfallen 297 TEUR (Vj.: 582 TEUR) auf Vorrats- bzw. Projektimmobilien und 1.588 TEUR (Vj.: 1.011 TEUR) auf als Finanzinvestition gehaltene Immobilien.

Die Operate-Leasingverhältnisse des The Grounds-Konzerns betreffen im Jahr 2022 im Wesentlichen die Vermietung von Wohnimmobilien mit einer gesetzlichen Kündigungsfrist

von drei Monaten. Aus den bestehenden Mietverträgen betreffend den derzeitigen Immobilienbestand werden im Geschäftsjahr 2023 voraussichtlich Mindestleasingzahlungen in Höhe von circa 469 TEUR erzielt, wovon 52 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>5.441</b>	<b>2.673</b>
Anteilszugänge	0	3.195
Anteilsabgänge aufgrund des Übergangs zur Vollkonsolidierung	-3.134	-488
Anteile an Gewinnen und Verlusten	9	61
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>2.316</b>	<b>5.441</b>

## 8.6 Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Stand zu Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>31.050</b>	<b>14.000</b>
Zugänge (+)	5.814	14.807
Umgliederungen in zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte (-)	660	0
Abgänge (-)	-1.300	0
Aufwertungen (+)	865	2.243
<b>Stand zum Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>35.769</b>	<b>31.050</b>

Der Zugang im Jahr 2022 betrifft zwei Wohnanlagen mit 46 Wohnungen und 20 Pkw-Stellplätzen und einer Mietfläche von insgesamt 2.592 m<sup>2</sup>.

Zudem wurden im Geschäftsjahr 6 Wohnanlagen aus dem Stendal/Prignitz-Portfolio mit 35 Wohnungen und einer Mietfläche von 2.396 m<sup>2</sup> veräußert. Zum Bilanzstichtag waren 4 Wohnanlagen wirtschaftlich auf den Erwerber übergegangen.

Die als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien sind mit Grundschulden zur Besicherung von Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von 18.759 TEUR (Vj.: 18.710 TEUR) 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 35.769 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%	0,8%–5,8%
Restnutzungsdauer	Jahre	40	35–50
Marktmiete	EUR/m <sup>2</sup>	6,26	4,49–8,56
Bewirtschaftungskosten	% des Rohertrags	23,7%	15,5%–30,6%

Bewertungsergebnisse	Einheit	Mittelwert	Spanne
Soll-Mieten-Multiplikator	Faktor	18,2	9,0–37,5
Marktwert pro m <sup>2</sup>	EUR/m <sup>2</sup>	1.352	489–3.819

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 32.449 TEUR ergeben. Wäre umgekehrt der Liegenschaftszinssatz um 0,5 Prozentpunkte reduziert worden, hätte der Zeitwert insgesamt 39.419 TEUR betragen. Die Verringerung der Marktmiete um 10 % hätte einen Zeitwert der Immobilien von 31.789 TEUR zur Folge. Wäre umgekehrt die Marktmiete um 10 % erhöht worden, hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 39.689 TEUR betragen. Bei Verringerung der Leerstandsquote um 1 % hätte der Zeitwert der Immobilien insgesamt 36.179 TEUR betragen. Im Gegenzug verringert sich der Zeitwert der Immobilien auf 35.339 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Mieterlöse (Umsatzerlöse)	1.588	1.011
Materialaufwand	–382	–171
Instandhaltungsaufwand	–108	–67
<b>Summe</b>	<b>1.098</b>	<b>773</b>

## 8.7 Übrige Finanzanlagen

Die übrigen Finanzanlagen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Genossenschaftsanteile	23	15
<b>Summe</b>	<b>23</b>	<b>15</b>

## 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Unfertige Leistungen	994	548
Immobilien im Bau	71.135	17.811
Verkaufsfertige Immobilien	8.243	17.887
Geleistete Anzahlungen	2.466	1.748
<b>Summe</b>	<b>82.838</b>	<b>37.994</b>

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

## 8.9 Vertragsvermögenswerte

Die Vertragsvermögenswerte in Höhe von 979 TEUR (Vj.: 4.571 TEUR) sind als kurzfristig einzustufen. Sie betreffen in vollem Umfang bereits erbrachte Bauleistungen für drei Wohnungsbauprojekte in Magdeburg und Erkner. Der aktuelle Erfüllungsstand der Entwicklung beläuft sich zum 31. Dezember 2022 auf 31.360 TEUR. Die saldierten erhaltenen Anzahlungen von Kunden auf Projektebene beliefen sich zum 31. Dezember 2022 auf 30.381 TEUR. Aus dem Saldo dieser Posten ergeben sich Vertragsvermögenswerte in Höhe von 979 TEUR. Sofern die erhaltenen Anzahlungen auf Projektebene größer als die Vertragsvermögenswerte sind, wurde der übersteigende Anteil in den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen.

## 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (brutto)	1.870	2.724
Wertberichtigungen	-49	-1
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (netto)</b>	<b>1.821</b>	<b>2.723</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.821</b>	<b>2.723</b>
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und nicht überfällig	803	2.356
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig bis 30 Tage	910	20
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 31 und 60 Tagen	28	8
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 61 und 90 Tagen	12	8
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 91 und 180 Tagen	38	13
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig zwischen 181 und 360 Tagen	16	315
davon zum Berichtstag nicht wertberichtigt und überfällig über 360 Tagen	14	4
<b>Nettowert wertberichtigte Forderungen aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>49</b>	<b>1</b>

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 setzten sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Forderungen gegen Beteiligungsunternehmen	0	7
Forderungen aus Darlehen gegen assoziierte Unternehmen	0	7.214
Andere Forderungen gegen assoziierte Unternehmen	744	15
Forderungen aus Darlehen an nahestehende Unternehmen/Personen	233	223
Andere Forderungen gegen nahestehende Unternehmen/Personen	61	54
Forderungen aus Darlehen an Dritte	1.763	1.650
Geleistete Vertragserlangungskosten	2.535	4.434
Forderungen aus Umsatzsteuer	323	154
Steuererstattungsansprüche	43	0
Kautionen	36	41
Verpfändete Bankguthaben	340	0
Übrige sonstige Forderungen	401	354
<b>Summe</b>	<b>6.479</b>	<b>14.146</b>

Die ausgewiesenen Darlehen an nahestehende Unternehmen werden in Höhe von 233 TEUR (Vj.: 223 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 Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte

Mit Vertrag vom 28. April 2022 und Nachtrag vom 24. November 2022 wurde das Grundstück Karlstraße 10 in Bindfelde mit Wirkung zum 1. Januar 2023 verkauft.

Mit Vertrag vom 10. November 2022 wurde das Grundstück Charlottenhof 5 a und b in Wittenberge mit Wirkung zum 17. Februar 2023 verkauft.

In der folgenden Tabelle sind die Buchwerte vor Umgliederung, die erfassten Wertminderungen sowie die Verkaufspreise der Vermögenswerte dargestellt:

	Buchwert vor Umgliederung	Wertminderung/ Werterhöhung	Verkaufspreis
	TEUR	TEUR	TEUR
Karlstraße	510	-60	450
Charlottenhof	200	10	210
	<b>710</b>	<b>-50</b>	<b>660</b>

## 8.14 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:

	31.12.2022	31.12.2021
	EUR	EUR
<b>Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>17.805.517</b>	<b>17.805.517</b>
Sachkapitalerhöhung	0	0
<b>Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>17.805.517</b>	<b>17.805.517</b>

Die (Sach-)Kapitalerhöhung im Geschäftsjahr 2020 erfolgte auf der Grundlage eines Beschlusses von Vorstand und Aufsichtsrat vom 15. Juli 2020 unter Ausnutzung des bestehenden genehmigten Kapitals. Gegenstand der Kapitalerhöhung war die Einbringung von 89,9 % der Aktien der Capstone Opportunities AG, Berlin, wofür 2,7 Mio. neue Aktien zu einem Ausgabebetrag von 1,00 EUR je Aktie gewährt wurden.

Mit Beschluss der Hauptversammlung am 27. August 2021 ist der Vorstand ermächtigt worden, mit Zustimmung des Aufsichtsrats, bis zum 26. August 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. August 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 2. August 2018 (nebst Änderungsbeschluss vom 28. August 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 ausgegebenen Wandelanleihe. Diese Beträge werden gekürzt um Eigenkapitalbeschaffungskosten (nach Abzug von Ertragsteuern) sowie durch Entnahmen zur Verlustkompensation.

Im Berichtsjahr 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.

## 8.15 Finanzverbindlichkeiten

Die Finanzverbindlichkeiten der Gesellschaft setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	27.658	24.344
<b>Summe langfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>27.658</b>	<b>24.344</b>
<b>Kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>		
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten und anderen Darlehensgebern	35.719	20.056
<b>Summe kurzfristige Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>35.719</b>	<b>20.056</b>
<b>Summe Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>63.377</b>	<b>44.400</b>

Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten in Höhe von nominal 58.912 TEUR (Vj.: 40.289 TEUR) sind mit Grundschulden besichert. Des Weiteren sind die Verbindlichkeiten durch Bankkontenverpfändungen, Abtretung von Schadensersatzansprüchen sowie die Abtretung von Verkaufs- und Mietforderungen besichert. Die im Vorjahr ausgewiesenen selbstschuldnerischen Bürgschaften von einem Mitglied des Aufsichtsrats und einem ehemaligen Mitglied des Vorstands in Höhe von insgesamt 2.876 TEUR sind aufgrund der Darlehensrückführung erloschen. Außerdem haben nahestehende Unternehmen und Personen aus Joint-Venture-Projekten Bürgschaften in Höhe von 2.000 TEUR abgegeben.

Zudem bestehen für Finanzverbindlichkeiten im Wert von 21.215 TEUR (Vj.: 17.322 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 355 TEUR, die von nahestehenden Unternehmen gewährt wurden und mit 5 % p.a. verzinst werden. Darüber hinaus beinhalten die Finanzverbindlichkeiten Gesellschafterdarlehen in Höhe von 1.492 TEUR von Mitgesellschafter aus Joint-Venture-Projekten.

Alle Kredite lauten auf Euro.

## 8.16 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 eines jeden Jahres.

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 568 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 1.387 TEUR ausgewiesen.

## 8.17 Leasingverbindlichkeiten

Die aus Leasingverhältnissen erfassten Verbindlichkeiten setzen sich wie folgt zusammen:

Fälligkeit	bis 1 Jahr		> 1 Jahr bis 5 Jahre		> 5 Jahre	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zahlungen	156	155	218	356	0	0
Zinsanteil	15	23	10	26	0	0
Tilgungsanteil	142	132	207	330	0	0

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

## 8.18 Rückstellungen

Die Rückstellungen haben sich in der Berichtsperiode wie folgt entwickelt:

	Personal	Ausstehende Rechnungen	Abschluss und Prüfung	Andere	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>1. Januar 2022</b>	<b>347</b>	<b>420</b>	<b>96</b>	<b>3</b>	<b>866</b>
Zugänge aus Veränderungen des Konsolidierungskreises	0	6	2	0	8
Verbrauch	347	540	83	0	970
Auflösung	0	72	16	0	88
Zuführung	142	1.354	88	0	1.583
<b>31. Dezember 2022</b>	<b>142</b>	<b>1.168</b>	<b>86</b>	<b>3</b>	<b>1.399</b>

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

## 8.19 Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen</b>	<b>1.660</b>	<b>1.202</b>

## 8.20 Erhaltene Anzahlungen

Die erhaltenen Anzahlungen haben sich wie folgt entwickelt:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Erhaltene Anzahlungen</b>	<b>4.489</b>	<b>678</b>

## 8.21 Sonstige Verbindlichkeiten

Zum Abschlussstichtag bestanden sonstige Verbindlichkeiten in folgender Höhe:

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	29	332
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber nahestehenden Unternehmen/Personen	706	203
Verbindlichkeiten gegenüber assoziierten Unternehmen	0	12
Verbindlichkeiten aus Darlehen gegenüber assoziierten Unternehmen	3.277	3.473
Sicherungseinbehalte	72	26
Umsatzsteuer	64	140
Grunderwerbsteuer	0	146
Kaufpreisverbindlichkeiten	1.080	0
Übrige sonstige Verbindlichkeiten	1.407	174
<b>Sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>6.635</b>	<b>4.506</b>

Die übrigen sonstigen Verbindlichkeiten enthalten unter anderem Lohnsteuer.

## 8.22 Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten

Die laufenden Ertragsteuerverbindlichkeiten in Höhe von 4.393 TEUR (Vj.: 3.599 TEUR) enthalten Verbindlichkeiten aus Körperschaftsteuer in Höhe von 1.641 TEUR (Vj.: 1.845 TEUR) und Verbindlichkeiten aus Gewerbesteuer in Höhe von 2.752 TEUR (Vj.: 1.754 TEUR).

## 8.23 Latente Steuern

Die Veränderung der latenten Steuerposten stellt sich wie folgt dar:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Latente Steuerforderungen	1.768	2.011
Latente Steuerverbindlichkeiten	-5.506	-2.602
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Beginn des Geschäftsjahrs</b>	<b>-3.738</b>	<b>-591</b>
Latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	-18	-395
Abgänge aus Entkonsolidierung von Gesellschaften	0	56
Aufwand (-)/Ertrag (+) in der GuV	-462	-2.808
<b>Saldo der latenten Steuerposten am Ende des Geschäftsjahrs</b>	<b>-4.218</b>	<b>-3.738</b>
Latente Steuerforderungen	2.465	1.768
Latente Steuerverbindlichkeiten	-6.683	-5.506

Die Veränderungen der latenten Steuerforderungen setzen sich wie folgt zusammen:

Ursache	Aus Differenzen bei Vorräten	Eigenkapitalbeschaffungskosten	Steuerliche Verlustvorräte	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>179</b>	<b>4</b>	<b>1.585</b>	<b>1.768</b>
Erfolgswirksam erfasste Beträge	155	0	292	447
Latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	0	0	250	250
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>334</b>	<b>4</b>	<b>2.127</b>	<b>2.465</b>

Latente Steuerforderungen aus Verlustvorräten werden mit dem Betrag angesetzt, zu dem die Realisierung der damit verbundenen Steuervorteile durch zukünftige steuerliche Gewinne wahrscheinlich ist. Die angesetzten latenten Steuerforderungen aus Verlustvorräten 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 828 TEUR (Vj.: 79 TEUR) und bestimmte Körperschaftsteuerliche Verlustvorträge in Höhe von 153 TEUR (Vj.: 87 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 Vertragsvermögenswerten	Aus Differenzen bei als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	Gesamt
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	
<b>Stand 1. Januar 2022</b>	<b>-681</b>	<b>-313</b>	<b>-2.335</b>	<b>-1.020</b>	<b>0</b>	<b>-1.157</b>	<b>-5.506</b>
Latente Steuern aus Unternehmenserwerb nach IFRS 3	0	-204	-64	0	0	0	-268
Erfolgswirksam erfasste Beträge	403	62	-895	428	-746	-161	-909
<b>Stand 31. Dezember 2022</b>	<b>-278</b>	<b>-455</b>	<b>-3.294</b>	<b>-592</b>	<b>-746</b>	<b>-1.318</b>	<b>-6.683</b>

## 8.24 Umsatzerlöse

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Umsätze aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien	33.277	29.266
Umsätze aus dem Verkauf von Renditeliegenschaften	1.323	0
Mieterträge	1.885	1.593
Erträge aus weiterbelasteten Betriebskosten	0	0
Umsätze aus dem Verkauf von Beteiligungen	0	0
Dienstleistungen	257	720
Sonstige	9	9
<b>Summe</b>	<b>36.751</b>	<b>31.588</b>

Die ausgewiesenen Mieterträge betreffen die Nettokaltmieten aus Operate-Leasingverhältnissen 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		Betriebskostenerträge		Beteiligungsverkäufe		Dienstleistungen	
	2022	2021	2022	2021	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zeitpunktbezogene Leistungen	13.921	22.367	0	0	0	0	0	0
Zeitraumbezogene Leistungen	20.679	6.899	0	0	0	0	257	720
<b>Gesamterlöse aus Kundenverträgen</b>	<b>34.600</b>	<b>29.266</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>257</b>	<b>720</b>

## 8.25 Bestandsveränderungen

Die Bestandsveränderungen im Geschäftsjahr 2022 betreffen die Bestandserhöhung der unfertigen Leistungen um 932 TEUR (Vj.: 564 TEUR).

## 8.26 Materialaufwand

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Anschaffungskosten der verkauften Immobilien und Baukosten aus dem Vorratsvermögen	26.071	18.909
Aufwendungen aus Verkauf von Renditeliegenschaften	1.300	0
Aufwendungen für Roh-, Hilfs- und Betriebsstoffe	1.297	924
Bezogene Leistungen	3.196	1.644
<b>Summe</b>	<b>31.864</b>	<b>21.477</b>

## 8.27 Personalaufwand

Der Personalaufwand setzt sich wie folgt zusammen:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Gehälter, sonstige Leistungen	1.953	1.810
Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	190	158
<b>Summe</b>	<b>2.143</b>	<b>1.968</b>

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 2022 an Führungskräfte gewährte aktienbasierte Vergütungen wurde ein Aufwand in Höhe von 274 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.

## 8.28 Sonstige betriebliche Erträge

In den sonstigen betrieblichen Erträgen sind folgende Beträge enthalten:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Neubewertung Altanteile	554	650
Auflösung von Rückstellungen	88	44
Übrige sonstige betriebliche Erträge	233	130
<b>Summe</b>	<b>875</b>	<b>824</b>

## 8.29 Sonstige betriebliche Aufwendungen

In den sonstigen betrieblichen Aufwendungen sind folgende Beträge enthalten:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Raumkosten	42	210
Versicherungen, Beiträge und Abgaben	48	48
Reparaturen und Instandhaltung	60	82
Fahrzeugkosten	67	40
Werbe- und Reisekosten	325	239
Rechts- und Beratungskosten	210	260
Abschluss- und Prüfungskosten	135	289
Verluste aus dem Abgang von Gegenständen des Anlagevermögens	4	0
Nicht abziehbare Vorsteuer	225	249
Fremdleistungen und Fremdarbeiten	52	141
Vermittlungsprovisionen	0	300
Börsenkosten	81	81
Aufsichtsratsvergütungen	68	68
Forderungsverluste	51	177
Übrige sonstige betriebliche Aufwendungen	501	312
<b>Summe</b>	<b>1.869</b>	<b>2.496</b>

## 8.30 Finanzergebnis

In den Zinsaufwendungen sind Zinsaufwendungen aus Leasingverhältnissen in Höhe von 25 TEUR (Vj.: 28 TEUR) enthalten.

### 8.31 Ertragsteueraufwand/-ertrag

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

	2022	2021
	TEUR	TEUR
Laufender Ertragsteueraufwand/-ertrag	64	839
Latenter Ertragsteueraufwand/-ertrag	-462	-2.808
<b>Summe</b>	<b>-398</b>	<b>-1.969</b>

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:

<b>Steuerüberleitungsrechnung</b>	2022	2021
	TEUR	TEUR
Ergebnis vor Ertragsteuern	1.584	6.873
Ertragsteuern, die sich auf Basis des Ertragsteuersatzes des Mutterunternehmens ermitteln	-478	-2.074
<b>Effekt aus</b>		
... steuerfreien Erträgen/nicht abzugsfähigen Aufwendungen	0	15
... Nichtansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	-64	-35
... erstmaligem Ansatz von aktiven latenten Steuern auf Verlustvorträge	49	92
... erfolgsneutralen Konsolidierungsbuchungen	84	196
Sonstigen Ursachen	11	-163
<b>Ausgewiesener Ertragsteueraufwand/-ertrag</b>	<b>-398</b>	<b>-1.969</b>

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

## 8.32 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.

	2022	2021
Den Gesellschaftern des Mutterunternehmens zurechenbarer Gewinn (TEUR)	1.170	4.928
Durchschnittliche Anzahl der ausgegebenen Aktien (Stück)	17.805.517	17.805.517
<b>Unverwässertes Ergebnis je Aktie (EUR)</b>	<b>0,07</b>	<b>0,28</b>

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

## 8.33 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 –12.453 TEUR (Vj.: 7.028 TEUR). Hierin sind Ertragsteuerzahlungen in Höhe von 140 TEUR (Vj.: 350 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:

	2022	2021
	TEUR	TEUR
<b>Anfangsbestand Bilanz</b>	<b>60.747</b>	<b>49.298</b>
Zahlungswirksame Veränderungen	–8.398	16.060
<b>Nicht zahlungswirksame Veränderungen</b>		
Änderungen des Konsolidierungskreises	27.755	–4.611
<b>Endbestand Bilanz</b>	<b>80.104</b>	<b>60.747</b>

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

	31.12.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
Liquide Mittel	2.273	2.385
<b>Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>2.273</b>	<b>2.385</b>

### 8.34 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 m<sup>2</sup> geschlossen, deren Kaufpreiszahlung an einen Auslegungsbeschluss des Bebauungsplans und dem Eintritt der Bauantragsreife gekoppelt ist. Hieraus ergibt sich zum 31. Dezember 2022 eine Verpflichtung in Höhe von 18.804 TEUR. Im Jahr 2021 wurden in einem Nachtrag zum Kaufvertrag beiderseitige Rücktrittsrechte vereinbart, welche nach Eintritt des Baurechts ausgeübt werden können.

Die Haftungsverhältnisse des Konzerns sind in Abschnitt 8.14 Finanzverbindlichkeiten dargestellt.

### 8.35 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
31.12.2022	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	1.821	0	1.821	1.821
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	6.479	0	6.479	6.479
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>152</b>	<b>8.300</b>	<b>0</b>	<b>8.452</b>	<b>8.452</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	63.377	63.377	63.377
Anleihen	0	0	16.727	16.727	16.727
Erhaltene Anzahlungen	0	0	4.489	4.489	4.489
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	0	0	1.660	1.660	1.660
Sonstige Verbindlichkeiten	0	0	6.635	6.635	6.635
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>92.888</b>	<b>92.888</b>	<b>92.888</b>

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

Buchwert					Beizulegender Zeitwert
31.12.2021	FVTPL*- Eigenkapital- 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	2.723	0	2.723	2.723
Sonstige Forderungen und Vermögenswerte	0	14.146	0	14.146	14.146
<b>Summe finanzieller Vermögenswerte</b>	<b>152</b>	<b>16.869</b>	<b>0</b>	<b>17.021</b>	<b>17.021</b>
Finanzverbindlichkeiten	0	0	44.400	44.400	44.400
Anleihen	0	0	16.347	16.347	16.347
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
<b>Summe finanzieller Verbindlichkeiten</b>	<b>0</b>	<b>0</b>	<b>67.132</b>	<b>67.132</b>	<b>67.132</b>

\* 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 entsprach.

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 752 TEUR (Vj.: 783 TEUR) geführt.

Das Nettoergebnis aus Finanzinstrumenten nach Bewertungskategorien gemäß IFRS 9 stellt sich für den Zeitraum vom 1.1. bis 31.12.2022 und das Vorjahr wie folgt dar:

	Finanzielle Vermögenswerte zu fortgeführten Anschaffungs- kosten		Sonstige finanzielle Verbindlichkeiten	
	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
Zinserträge	609	148	0	0
Zinsaufwendungen	0	0	-2.488	-2.445
<b>Nettoergebnis</b>	<b>609</b>	<b>148</b>	<b>-2.488</b>	<b>-2.445</b>

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:

31.12.2022	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten und Anleihen</b>	<b>80.104</b>	<b>36.095</b>	<b>36.320</b>	<b>7.689</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.660	1.660	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	6.635	6.616	0	19
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>8.295</b>	<b>8.276</b>	<b>0</b>	<b>19</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>88.399</b>	<b>44.371</b>	<b>36.320</b>	<b>7.708</b>

31.12.2021	Buchwert	Mittelabfluss in der nächsten Berichtsperiode	Mittelabfluss in der übernächsten Berichts- periode	Späterer Mittelabfluss
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Mittelabfluss Finanzverbindlichkeiten</b>	<b>60.747</b>	<b>20.431</b>	<b>6.124</b>	<b>34.192</b>
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.202	1.202	0	0
Sonstige Verbindlichkeiten	4.506	4.480	0	26
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen und sonstige Verbindlichkeiten</b>	<b>5.708</b>	<b>5.682</b>	<b>0</b>	<b>26</b>
<b>Mittelabfluss Verbindlichkeiten im Anwendungsbereich von IFRS 7</b>	<b>66.455</b>	<b>26.113</b>	<b>6.124</b>	<b>34.218</b>

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 2.273 TEUR (Vj.: 2.385 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 2022 hätte ein um 0,5% höherer/geringerer Darlehenszins zu einem Anstieg/einer Verringerung des Zinsaufwands um 317 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

Es 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 736 TEUR (Vj.: 879 TEUR). Sie betreffen in Höhe von 506 TEUR (Vj.: 649 TEUR) kurzfristige fällige fixe und variable Vergütungen für die laufende Vorstandstätigkeit und in Höhe von 230 TEUR (Vj.: 230 TEUR) Aufwendungen aus in der Berichtsperiode gewährten aktienbasierten Vergütungen. Im Abschluss wurden Rückstellungen für Tantieme in Höhe von 26 TEUR aufwandswirksam erfasst. Die Tantieme für das Geschäftsjahr 2022 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
- ▶ Armin H. Hofmann, Frankfurt am Main, Jurist und Unternehmer, stellvertretender Vorsitzender
- ▶ Eric Mozanowski, Stuttgart, Kaufmann

Die für die Aufsichtsratsstätigkeit in der Berichtsperiode gewährten Gesamtbezüge betragen 68 TEUR (Vj.: 69 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 formalisierter 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	21
Tranche 2021	200.000	0	200.000	24
<b>Gesamt</b>	<b>1.600.000</b>	<b>0</b>	<b>1.600.000</b>	

Die Ausgabe sämtlicher 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 historischen 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 8.27 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	
	2022	2021	2022	2021
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Forderungen</b>				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	0	0	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	0	300	12	376
Gegenüber assoziierten Unternehmen	0	120	0	15
<b>Aus Dienstleistungen und sonstigem Leistungstausch – Verbindlichkeiten</b>				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	48	434	29	364
<b>Aus Finanzierungsvereinbarungen – Verbindlichkeiten</b>				
Mitglieder des Managements in Schlüsselpositionen	6	52	0	0
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	25	181	1.061	543
gegenüber assoziierten Unternehmen	100	87	3.277	3.473
<b>Aus Finanzierungsvereinbarungen – Forderungen</b>				
Sonstige nahestehende Personen und Unternehmen	10	36	233	223
gegenüber assoziierten Unternehmen	503	37	744	7.214

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 15 (Vj.: 13) 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:

	2022	2021
Art der Leistung	TEUR	TEUR
Abschlussprüfungsleistungen	25	25
Andere Bestätigungsleistungen	0	0
Steuerberatungsleistungen	0	0
Sonstige Leistungen	0	0
<b>Summe</b>	<b>25</b>	<b>25</b>

Berlin, den 24. April 2023

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 2022, der Konzern-Gewinn- und Verlustrechnung, der Konzern-Eigenkapitalveränderungsrechnung und der Konzernkapitalflussrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 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 2022 sowie seiner Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümer 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 falscher Darstellungen im Konzernabschluss und im Konzernlagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, 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 aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives 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 Darstellung, den Aufbau und Inhalt des Konzernabschlusses insgesamt 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, Beaufsichtigung 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Berlin, 24. April 2023

Buschmann & Bretzel GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dipl.-Bw. (BA) Volker Bretzel  
Wirtschaftsprüfer



# FINANZKALENDER

## 2023

<b>31. Mai</b>	Quirin Champions Konferenz 2023
<b>4. Juli</b>	Ordentliche Hauptversammlung
<b>22. September</b>	Veröffentlichung Halbjahresbericht 2023

Diese Termine sind vorläufig. Bitte informieren Sie sich über alle endgültigen Termine sowie weitere IR-Aktivitäten auf unserer Website [www.thegroundsag.com/finanzkalender.html](http://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](mailto:info@tgd.ag)  
[www.thegroundsag.com](http://www.thegroundsag.com)

## Layoutdesign:

racke GmbH, Berlin  
[www.racke.de](http://www.racke.de)

## Redaktion, Layoutsatz:

Goldmund Kommunikation, Berlin  
[www.goldmund-kommunikation.de](http://www.goldmund-kommunikation.de)

## Fotos:

The Grounds Real Estate Development AG  
Vorstandsfotos: Die Hoffotografen



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

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

Telefon: +49 (0) 30 2021 6866 • [www.thegroundsag.com](http://www.thegroundsag.com)