

# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG



HALBJAHRESBERICHT | 2022



# THE GROUNDS

REAL ESTATE DEVELOPMENT AG

## HALBJAHRESBERICHT

für den Zeitraum vom  
1. Januar bis 30. Juni 2022

Dieser Halbjahresbericht wurde am 23. September 2022 veröffentlicht und liegt auch in englischer Sprache vor. In Zweifelsfällen ist die deutsche Version maßgeblich.

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

[www.thegroundsag.com/halbjahresberichte.html](http://www.thegroundsag.com/halbjahresberichte.html)

[www.thegroundsag.com/half-year-reports.html](http://www.thegroundsag.com/half-year-reports.html)

Aus Gründen der besseren Lesbarkeit verwenden wir in diesem Bericht 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** Portfolio und Objekte
- 20** The Grounds am Kapitalmarkt
- 24** Konzernlagebericht
- 37** Konzernabschluss
- 46** Konzernanhang
- 52** Finanzkalender
- 53** Impressum

# KENNZAHLEN

Konzernkennzahlen		1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021*
Umsatzerlöse	TEUR	21.383	4.923
... davon Verkaufsumsätze	TEUR	20.322	3.687
... davon Mieterlöse	TEUR	892	695
Ergebnis vor Steuern und Zinsen (EBIT)	TEUR	2.867	1.573
Konzernergebnis	TEUR	1.483	36
Ergebnis je Aktie	EUR	0,08	0,00
Bilanzsumme (*31.12.2021)	TEUR	98.399	102.902
Eigenkapital (*31.12.2021)	TEUR	26.956	25.337
Eigenkapitalquote (*31.12.2021)	%	27,4	24,6
Finanzverbindlichkeiten & Anleihen (*31.12.2021)	TEUR	52.664	60.747
Loan to Value (LTV, *31.12.2021)	%	61	69
Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit	TEUR	13.074	5.294
Cashflow aus der Investitionstätigkeit	TEUR	-2.300	-4.993
Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit	TEUR	-9.399	260
Mitarbeiter		15	12

Portfoliokennzahlen		30.06.2022	31.12.2021
<b>Bestand (Anlagevermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	27.766	26.263
Einheiten		434	410
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	1.638	1.486
<b>Bestandsentwicklung (Umlaufvermögen)</b>			
Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	4731	7027
Einheiten		44	69
Mieteinnahmen p. a.	TEUR	329	458
<b>Grundstücksentwicklung</b>			
Geplante Wohn-/Nutzfläche	m <sup>2</sup>	30.168	30.168
Geplante Wohn-/Nutzfläche in Joint Venture-Projekten**	m <sup>2</sup>	79.244	79.244

\*\*bzw. Bruttogeschossfläche (siehe Projektdarstellungen)

The Grounds am Kapitalmarkt (Aktie, Xetra-Kurse)		1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
Marktkapitalisierung (jeweils zum 30.6.)	TEUR	39.172	45.938
Grundkapital (jeweils zum 30.6.)	TEUR	17.805	17.805
Schlusskurs	EUR	2,20	2,58
Tiefstkurs	EUR	2,20	2,28
Höchstkurs	EUR	2,60	2,98
ISIN		DE000A2GSVV5	
Segment		Primärmarkt, Börse Düsseldorf	



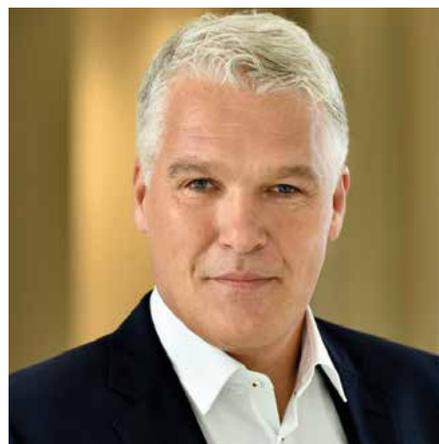
# VORWORT DES VORSTANDS

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

trotz der herausfordernden Zeiten lief unsere Geschäftsentwicklung im ersten Halbjahr 2022 nach Plan. So haben wir unseren Konzernumsatzerlöse erheblich auf 21,4 Mio. EUR (Vj.: 4,9 Mio. EUR) gesteigert, das Konzern-EBIT auf 2,9 Mio. EUR (Vj.: 1,6 Mio. EUR) ausgeweitet und unser Konzernergebnis nach Steuern deutlich auf 1,5 Mio. EUR (Vj.: 0,0 Mio. EUR) verbessert.

Das Umsatz- und Ergebniswachstum basiert maßgeblich auf den erfolgreichen Verkäufen im Bereich der Grundstücks- und Bestandsentwicklung. So konnten wir bei den Grundstücksentwicklungen im ersten Halbjahr sowohl den Verkauf unserer Projektentwicklung Terra Homes in Erkner bei Berlin im Rahmen eines Forward Sales als auch den vollständigen Verkauf aller Wohneinheiten unseres Projekts Property Garden in der Halberstädter Straße 153/155 in Magdeburg erreichen. Zudem hat der Verkauf von 29 Einheiten mit einem Verkaufsvolumen von 7,3 Mio. EUR aus der Bestandsentwicklung zusätzlich zur positiven Entwicklung im ersten Halbjahr beigetragen.

Gleichzeitig haben wir unser Bestandsportfolio im ersten Halbjahr 2022 durch den Ankauf einer



**ARNDT KRIENEN**

Vorstand

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

Vor seiner aktuellen Tätigkeit war er 17 Jahre lang CEO der Westgrund AG, Berlin, außerdem CEO der im SDAX notierten Adler Real Estate AG. Er war maßgeblich verantwortlich für den Aufbau von über 50.000 Bestandswohnungen sowie für mehr als 500 Mitarbeitern im Konzern und verfügt über umfangreiches Wissen in der Immobilienbranche.

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



## JACOPO MINGAZZINI

Vorstand

Jacopo Mingazzini (Dipl.-Kfm. und Immobilienökonom ebs) 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“.

Wohnanlage in Fehrbellin ausgebaut. Weiteres Wachstum, das in unseren Finanzkennzahlen erst zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2022 ersichtlich werden wird, erzielten wir im laufenden zweiten Halbjahr durch mehrere Akquisitionen. Unseren Bestand haben wir um weitere 22 Wohneinheiten in Berlin-Lichtenberg erweitert: Hier werden wir zudem das vorhandene Nachverdichtungspotenzial ausnutzen, um vier Dachgeschosswohnungen und weitere 23 Neubau-Einheiten zu realisieren und diese Selbstnutzern und Kapitalanlegern zum Kauf anbieten. Seit Juni beteiligen wir uns mit 51 % an einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow, 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. Darüber hinaus haben wir im dritten Quartal dieses Jahres bereits 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.

Da der Nutzen-/Lastenübergang der zuvor genannten Akquisitionen – mit Ausnahme des Ankaufs in Fehrbellin – erst im zweiten Halbjahr erfolgt, hat sich unsere Konzernbilanzsumme vor dem Hintergrund der erfolgten Verkäufe zum 30. Juni 2022 leicht auf 98,4 Mio. EUR (Vj.: 102,9 Mio. EUR) verringert. Zum Jahresende 2022 werden sich Konzernbilanzsumme und Immobilienvermögen

(sowohl in den als Finanzinvestitionen gehaltenen Immobilien als auch im Vorratsvermögen) deutlich um die bereits beurkundeten Ankäufe ausweiten.

Ein weiterer bedeutender Meilenstein war Mitte Juni 2022 die Beschlussfassung über die Bebauungsplansatzung für unser Projekt Börde Bogen in Magdeburg. Auf dem ca. 32.310 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück sollen in den nächsten Jahren auf 7 Baufeldern und in verschiedenen Bauabschnitten mehr als 800 Wohnungen entstehen. Auch bei unseren anderen Projektentwicklungen, die innerhalb der kommenden Jahre insgesamt mit einem Volumen von über 500 Mio. EUR umgesetzt werden sollen, schreiten sowohl die Planungen als auch der Baufortschritt planmäßig voran.

Ungeachtet des aktuell herausfordernden Marktumfelds gehen wir derzeit davon aus, die festgelegten Ziele im operativen Bereich bis Ende des Jahres zu erreichen. Bis heute sind weitere Verkäufe aus der Bestandsentwicklung mit einem Volumen in Höhe von 5,1 Mio. EUR beurkundet, die voraussichtlich im zweiten Halbjahr 2022 vollständig umsatz- und ergebniswirksam werden. Auch der Umsatz- und Ergebnisbeitrag nach Baufortschritt aus den Projektentwicklungen, die sich aktuell im Bau befinden, entwickelt sich planmäßig, sodass wir unser geplantes Umsatzwachstum auf einer Bandbreite von 35 bis 38 Mio. EUR als realistisch erachten. Das Erreichen des prognostizierten EBIT zwischen 8,0 bis 9,0 Mio. EUR hängt zum Teil davon ab, wie sich der Wert unseres Bestandsportfolios zum Ende des Jahres entwickelt; zum Halbjahr haben wir lediglich geringfügige Änderungen unserer im Anlagevermögen gehaltenen Immobilien abgebildet. Zwar realisieren wir in unserem Umlandportfolio laufend Mietsteigerungen, doch die Entwicklung des Marktes ist schwer prognostizierbar.

Zusätzliche Umsatz- und Ergebnispotenziale für das laufende Geschäftsjahr könnten sich aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie in Hangelsberg in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR ergeben, sollte der Bebauungsplan noch 2022 aufgestellt werden.

The Grounds ist gut aufgestellt und wächst nachhaltig, auch wenn sich die positive operative Geschäftsentwicklung zuletzt nicht in der Kursentwicklung unserer Aktie widerspiegelt hat. Dies hängt sicherlich vor allem mit der sich verschlechternden gesamtwirtschaftlichen Lage zusammen: Steigende Zinsen, hohe Inflation und hohe Baupreise führen zur Neubewertung von Immobilienunternehmen aus Investorensicht. Unser direktes Marktumfeld ist trotz der verschlechterten gesamtwirtschaftlichen Rahmenbedingungen weiterhin positiv und wir konzentrieren uns auf das im wirtschaftlichen Aufschwung befindliche Berliner Umland und auf Magdeburg. Diese entfalten zunehmend eine eigene Anziehungskraft, beispielsweise

durch die Ansiedlung der Tesla-Gigafabrik und der Eröffnung des Hauptstadtflughafens BER sowie durch die geplante Intel-Ansiedlung in Magdeburg. Wir gehen davon aus, dass sich diese Entwicklung in den nächsten Jahren fortsetzen wird, auch getrieben durch die Tatsache, dass in Berlin zwar die Einwohnerzahlen weiterwachsen, doch die Baugenehmigungen sinken. Die Entspannung im Berliner Wohnungsmarkt ist somit weiterhin nicht in Sicht und die Zahl derjenigen, die sich im Berliner Umland nach Wohnungen umsehen, dürfte weiter zunehmen.

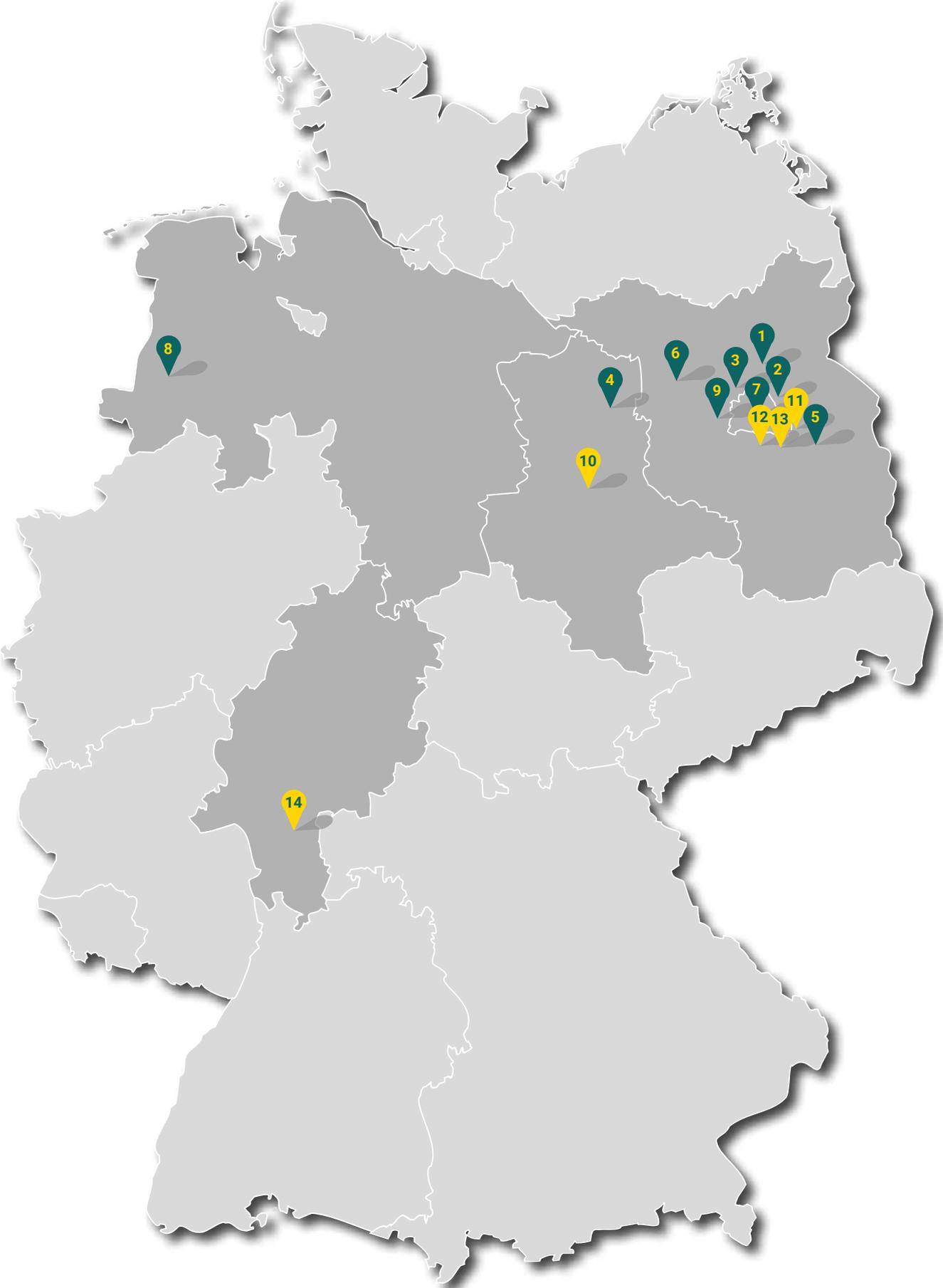
Berlin, im September 2022

Der Vorstand

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini





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

## Bestandsobjekte

### Unsere Bestandsobjekte in der Vermietung



#### Schorfheide bei Eberswalde

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



#### Bernau bei Berlin

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



#### Kremmen

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



#### Stendal/Prignitz

- Mehrere Standorte
- 262 Wohn- und Gewerbeeinheiten
- Nutzfläche: 17.147 m<sup>2</sup>





### Rauen bei Fürstenwalde

- 27 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.550 m<sup>2</sup>



### Fehrbellin

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



### Berlin Margaretenstraße\*

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



\*Beurkundet, jedoch noch nicht wirtschaftlich übergegangen

## Bestandsentwicklung

### Eigentumswohnungen und Reihenhäuser für Kapitalanleger und Selbstnutzer



#### Berlin-Pankow

- 24 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 1.858 m<sup>2</sup>
- Im Vertrieb



#### Meppen

- 44 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 3.211 m<sup>2</sup>
- Im Vertrieb



#### Dallgow-Döberitz

- 28 Wohneinheiten
- Nutzfläche: 3.939 m<sup>2</sup>
- Im Vertrieb



## Joint Ventures

### Gemeinschaftliche Entwicklung von Grundstücken



#### Börde Bogen in Magdeburg

10

- 800 Einheiten
- Bruttogeschossfläche: 67.857 m<sup>2</sup>
- In Planung



#### Terminal 3 in Neu-Isenburg (Frankfurt am Main)

14

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

## Grundstücksentwicklung

### Unsere Projekte in der Grundstücksentwicklung



#### Property Garden in Magdeburg

10

- 64 Einheiten
- Nutzfläche: 3.637 m<sup>2</sup>
- Genehmigt
- Im Vertrieb



#### 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>
- In Planung
- Verkaufsstart: noch offen



#### Terra Homes in Erkner

11

- 34 Häuser
- Nutzfläche: 4.279 m<sup>2</sup>
- Genehmigt
- Verkauft



### Maggie\* in Berlin

- 27 Einheiten
- Nutzfläche: 1.859 m<sup>2</sup>
- Im Bau
- Verkaufsstart: demnächst

7



### Wohneinheiten\* in Königs Wusterhausen

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

12



### Highfly\* in Blankenfelde-Mahlow

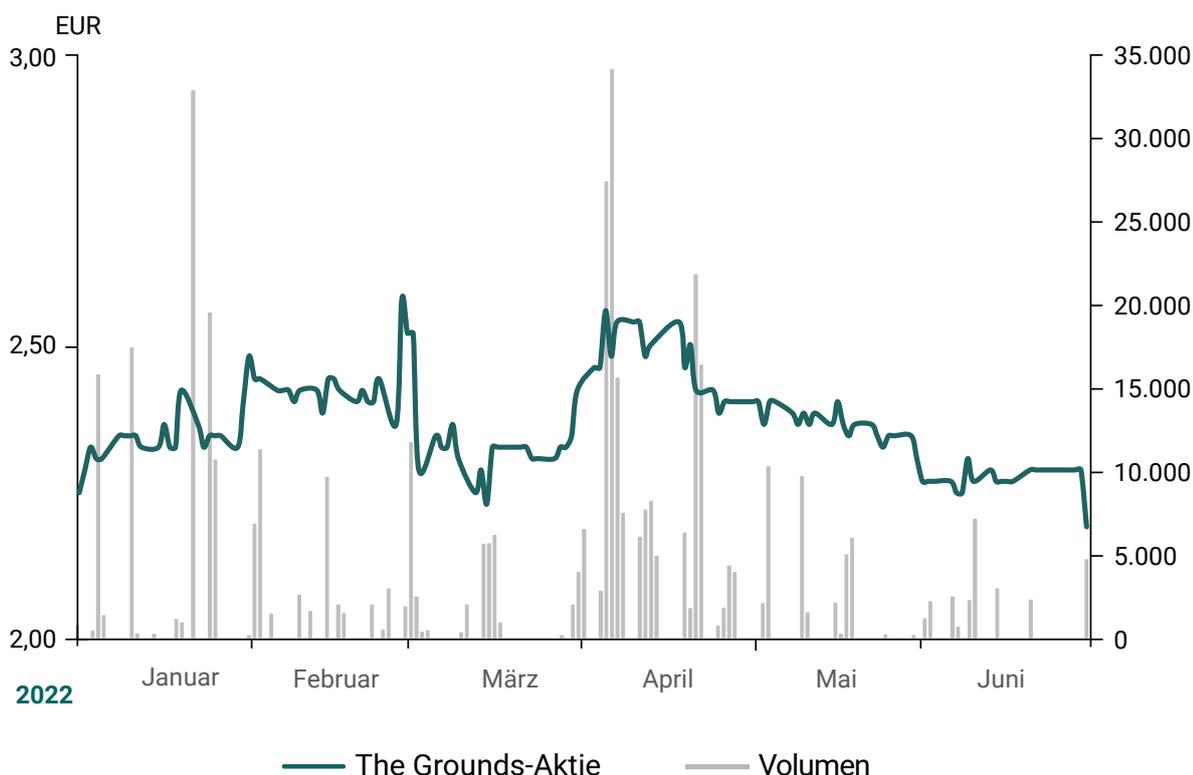
- 186 Reihenhäuser und 7 Gewerbeeinheiten
- Bruttogeschossfläche: 32.099 m<sup>2</sup>
- In Planung
- Verkaufsstart: noch offen

13

\* Beurkundet, jedoch noch nicht wirtschaftlich übergegangen

# THE GROUNDS AM KAPITALMARKT

Entwicklung der The Grounds-Aktie vom 1. Januar bis 30. Juni 2022 (Xetra)



## Geopolitische Lage und Rezessionsängste belasten die Kapitalmärkte erheblich

Die anhaltende Unsicherheit, ausgelöst durch den Ukraine-Krieg und die damit verbundenen Auswirkungen auf die Weltwirtschaft, haben die Aktienmärkte im ersten Halbjahr stark belastet. Steigende Verbraucherpreise, Lieferengpässe und steigende Zinsen sowie eine drohende Rezession haben zu hohen Verlusten über nahezu alle Anlageklassen und -segmente geführt. Während in den USA der Leitindex Dow Jones um rund 15 % an Wert verlor (zuletzt gab es 1962 ähnlich hohe Verluste) und der breit gefasste S&P 500 mit -21 % das schwärzeste erste Halbjahr seit 1970 verbuchte, brach die Technologiebörse Nasdaq sogar um ein Rekordminus von fast 30 % ein.

In Deutschland sackte der Leitindex DAX um fast 20 % auf 12.784 Punkte ab – von seinem letzten Allzeithoch im November 2021 mit 16.250 Punkten war der deutsche Leitindex damit mehr als 20 % entfernt.

Auch Immobilienaktien zählten im ersten Halbjahr 2022 zu den Underperformern, teilweise verzeichneten einzelne Titel mehr als doppelt so hohe Kursverluste wie der DAX. Neben steigenden Zinsen trugen auch höhere Baukosten sowie Verzögerungen bei Bauzeiten zur negativen Entwicklung der Immobilienaktien bei. Die stark negative Bepreisung deutscher Immobilienaktien im ersten Halbjahr 2022 spiegelt die zugrundeliegenden unverändert positiven Marktbedingungen nicht wider. Das anhaltende Unterangebot von Wohnraum hat auch im ersten Halbjahr 2022 in fast allen Großstädten zu einem Anstieg der Mietpreise geführt, während bei den Kaufpreisen eine nur leicht nachlassende Dynamik registriert wurde.

Die The Grounds-Aktie hat inmitten dieses schwachen Marktumfelds im ersten Halbjahr 2022 nur ein geringes Minus von rund 5 % verbucht. Über den ganzen Betrachtungszeitraum hinweg hat sich die The Grounds-Aktie stärker und vor allem stabiler entwickelt als der Gesamtmarkt. Nach einem Eröffnungskurs von 2,32 EUR zu Jahresbeginn verzeichnete die The Grounds-Aktie zunächst beständig Kurszuwächse bis auf 2,60 EUR in der Spitze Anfang März 2022. Vom ersten Marktschock über den russischen Angriff auf die Ukraine erholte sich die The Grounds-Aktie rasch und notierte bereits Mitte April 2022 wieder in der Nähe ihres Halbjahreshochs. Hiernach konnte sich aber auch die The Grounds-Aktie der negativen Stimmung an den globalen Aktienmärkten nicht entziehen und sank bis zum Bilanzstichtag auf ihr Halbjahrestief von 2,20 EUR. Dieser Kursverlust spiegelt die positive und nach Plan verlaufende operative Geschäftsentwicklung nicht wider.

## Die The Grounds-Aktie im Überblick

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

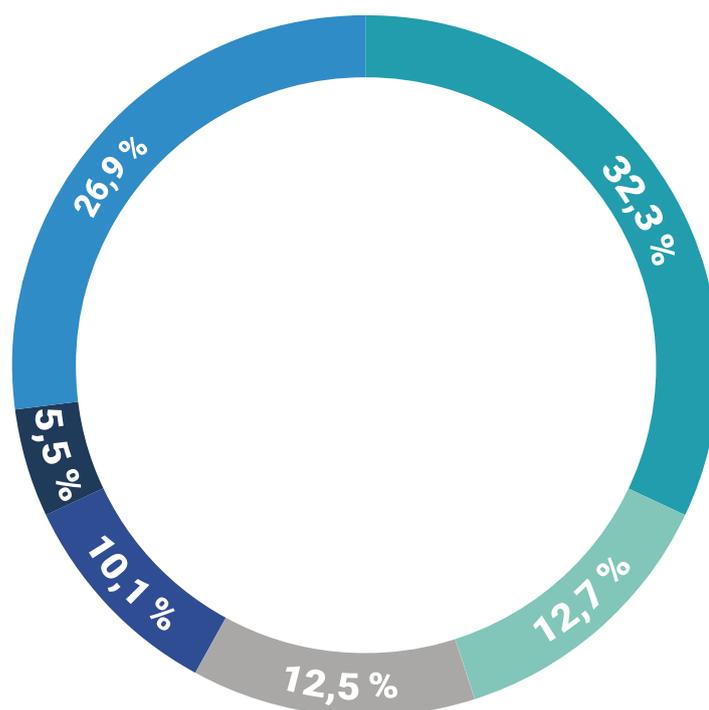
Zum 30. Juni 2022 belief sich die Marktkapitalisierung der The Grounds auf 39,2 Mio. EUR (Vj.: 45,9 Mio. EUR).

### 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 30.6.	17.805.517	
Analystenempfehlungen	SMC Research Kursziel: 3,60 EUR „Buy“	Quirin Privatbank E.R. Kursziel: 3,50 EUR „Buy“
	<b>1. Halbjahr 2022</b>	<b>1. Halbjahr 2021</b>
Aktienkurs zum 30.6.*	2,20 EUR	2,58 EUR
Prozentuale Veränderung im Vergleich zum Jahresbeginn	-5,2 %	-11,0 %
Marktkapitalisierung zum 30.6.	39.172.137 EUR	45.938.234 EUR
Halbjahreshoch*	2,60 EUR	3,16 EUR
Halbjahrestief*	2,20 EUR	2,28 EUR

\* Kurse Xetra-Handelssystem der Deutschen Börse AG

### Aktionärsstruktur (per 30.6.2022)



● Millennium Verwaltungs GmbH

● ZuHause Immobilien Handelsgesellschaft mbH

● Tarentum GmbH (Single Family Office)

● RESI Beteiligungs GmbH

● Management

● Freefloat

gesamt: 17.805.517 Aktien

# KONZERNLAGEBERICHT

**25** ————— 1. Wirtschaftsbericht

**28** ————— 2. Geschäftsverlauf

**33** ————— 3. Organe und Mitarbeiter

**33** ————— 4. Risiken der künftigen Entwicklung

**34** ————— 5. Prognosebericht

# 1 Wirtschaftsbericht

## 1.1 Gesamtwirtschaftliche Entwicklung und deutsche Baubranche

Nachdem das deutsche Bruttoinlandsprodukt (BIP) im ersten Quartal 2022 noch um 0,8 % gewachsen war, nahm es im zweiten Quartal 2022 nur noch um 0,1 % zu. Das Statistische Bundesamt (Destatis) betonte die starken Bremsspuren infolge der schwierigen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen mit der anhaltenden Corona-Pandemie, weiter gestörten Lieferketten, hoher und zunehmender Inflation und dem Ukraine-Krieg. Zuvor war Destatis für das zweite Quartal 2022 noch von einer Stagnation ausgegangen, doch hat sich die deutsche Konjunktur inmitten der negativen weltwirtschaftlichen Rahmenbedingungen noch besser als erwartet behauptet. Einer der wesentlichen Wachstumsträger waren die Konsumausgaben der privaten Haushalte, deren Kaufkraft angesichts der hohen Inflation (per Juni 2022 lag die Inflationsrate bei 7,6 %) im zweiten Halbjahr 2022 deutlich nachlassen dürfte.<sup>1</sup> Die Deutsche Bundesbank hält für die Herbstmonate 2022 eine zweistellige Inflationsrate für möglich.<sup>2</sup>

Für das Gesamtjahr 2022 rechnet der Internationale Währungsfonds (IWF) nur noch mit einem deutschen Wirtschaftswachstum in Höhe von 1,2 %. Damit hat der IWF seine letzte Einschätzung aus dem Frühjahr 2022 deutlich um 0,8 Prozentpunkte revidiert. So treffen die Folgen des Ukraine-Kriegs, vor allem die Unsicherheiten bei der Energieversorgung und verteuerte Rohstoffe, die deutsche Konjunktur stärker als zunächst angenommen. Das größte Risiko bestehe in einem vollständigen Lieferstopp von russischem Gas nach Deutschland. In diesem Fall würde die Inflation noch weiter steigen.<sup>3</sup>

Die deutsche Bauindustrie geht vor dem Hintergrund der steigenden Baukosten bei gleichzeitig eingeschränkter Verfügbarkeit von Baumaterialien und mit Blick auf die rückläufigen Auftragseingänge (Januar bis Juni 2022: real –3,5% im Vorjahresvergleich<sup>4</sup>) davon aus, dass sich der Umsatz (real) im Bauhauptgewerbe 2022 im Bereich von bestenfalls Stagnation

<sup>1</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_357\\_811.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_357_811.html) und [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22\\_296\\_611.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/07/PD22_296_611.html)

<sup>2</sup> Vgl. <https://www.heise.de/tp/features/Bundesbank-Zweistellige-Inflation-im-Herbst-moeglich-7242720.html?seite=all>

<sup>3</sup> Vgl. <https://www.tagesschau.de/wirtschaft/iwf-deutschland-prognose-101.html>

<sup>4</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_358\\_441.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_358_441.html)

bis zu einem Rückgang um 2 % bewegen wird.<sup>5</sup> Für das erste Halbjahr 2022 weist Destatis einen gegenüber dem Vorjahr um 2,7 % verringerten Umsatz (real) aus.<sup>6</sup> Bremsspuren hatten sich bereits bei den rückläufigen Baugenehmigungen bemerkbar gemacht. Im ersten Halbjahr 2022 sanken die Baugenehmigungen insgesamt um 2,1 %. Die ungünstige Preis- und Zinsentwicklung spiegelte sich in einem starken Einbruch der Baugenehmigungen für Einfamilienhäuser um 17,0 % wider, während die Baugenehmigungen für Mehrfamilienhäuser im ersten Halbjahr 2022 um 7,8 % zunahmen. Private Haushalte stoßen beim Bau von Eigenheimen zunehmend mit ihrem Budget an die Grenze, wogegen institutionelle Investoren ihre Projekte beenden.<sup>7</sup>

## 1.2 Entwicklung am deutschen Immobilienmarkt

Auf dem deutschen Immobilieninvestmentmarkt wurde zwar im ersten Halbjahr 2022 gegenüber dem Vorjahr insgesamt ein Wachstum des Transaktionsvolumens um 5 % auf 36,1 Mrd. EUR verzeichnet, doch hinterließ das unruhige Marktumfeld im zweiten Quartal deutliche Spuren. Gemäß Jones Lang LaSalle Inc. (JLL) belief sich das Ergebnis des zweiten Quartals mit 12,3 Mrd. EUR nur etwa auf die Hälfte des im ersten Quartal erreichten Volumens. Die meisten der in den letzten Wochen des ersten Halbjahrs abgeschlossenen Transaktionen wurden vor dem jüngsten Zinsanstieg auf den Weg gebracht. In Zeiten der Unsicherheit infolge des Ukraine-Kriegs, weiterhin gestörter Lieferketten, rekordhoher Inflationsraten und zuletzt deutlich gestiegener Finanzierungskosten sucht der deutsche Immobilienmarkt ein neues Gleichgewicht.

16 Mrd. EUR Transaktionsvolumen entfielen auf Portfolioverkäufe, ein Plus von 43 % gegenüber dem ersten Halbjahr 2021. 42 Transaktionen betrafen Deals mit Volumina von jeweils mehr als 100 Mio. EUR. Weniger dynamisch entwickelten sich die Einzeltransaktionen (20 Mrd. EUR, –13 % gegenüber dem Vorjahr).

Die Hälfte aller Transaktionen betraf die Big-7-Städte (+4 % gegenüber dem Vorjahr). Angeführt wird das Ranking unverändert von Berlin (6 Mrd. EUR), gefolgt von Frankfurt am Main (3,9 Mrd. EUR) und Hamburg (3,6 Mrd. EUR).<sup>8</sup>

<sup>5</sup> Vgl. <https://www.bauindustrie.de/pm/wohnungsbau-bricht-ein-wirtschafts-und-oeffentlicher-bau-im-plus> und <https://www.bauindustrie.de/zahlen-fakten/auf-den-punkt-gebracht/baukonjunkturelle-lage-krieg-in-der-ukraine-bedroht-baujahr-2022>

<sup>6</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_358\\_441.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_358_441.html)

<sup>7</sup> Vgl. [https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22\\_350\\_3111.html](https://www.destatis.de/DE/Presse/Pressemitteilungen/2022/08/PD22_350_3111.html)

<sup>8</sup> Vgl. <https://www.jll.de/de/trends-and-insights/research/investmentmarktueberblick>

Der deutsche Wohnimmobilienmarkt war im ersten Halbjahr 2022 einerseits von robusten Mietmärkten, andererseits jedoch von verhaltenen Investments geprägt. Die hohen Marktunsicherheiten haben sich Savills zufolge in einem gegenüber dem Vorjahr um 27 % auf 7,5 Mrd. EUR verringerten Transaktionsvolumen widerspiegelt. Erstmals überstieg das Transaktionsvolumen der Projektentwicklungen das von Bestandsgebäuden. Für das – trotz der höheren Fertigstellungsrisiken – zunehmende Interesse der Investoren an Projektentwicklungen im Vergleich zu Bestandsobjekten dürften die bei Neubauten mittlerweile recht verbreiteten Indexierungen von Mietverträgen eine Rolle gespielt haben, die im Bestand eher unüblich sind. Auf Forward-Deals entfielen 43 % des Transaktionsvolumens, womit der fünfjährige Durchschnitt deutlich übertroffen wurde (23 %). Die vorübergehende Abwartehaltung der Investoren machte sich auch in einer niedrigen Anzahl von nur 45 Transaktionen mit mindestens 50 Wohneinheiten bemerkbar – zuletzt wurde 2010 eine so geringe Anzahl verzeichnet.<sup>9</sup>

Die Kaufpreise für Wohnimmobilien sind JLL zufolge im ersten Halbjahr 2022 zwar weiter gestiegen, doch mit nachlassender Dynamik. Die angebotenen Kaufpreise für Eigentumswohnungen nahmen in den Big-8-Städten gegenüber dem Vorjahreszeitraum durchschnittlich um 7,5 % zu (Halbierung gegenüber dem Vorjahr), während sie in den kreisfreien Städten um 3,3 % wuchsen (Vj.: +8,2 %) und auf dem Land stagnierten. Die Zurückhaltung der Wohnungskäufer – so berichten Immobilienportale von starken Nachfrageeinbrüchen nach Kaufimmobilien im zweiten Quartal 2022 – ist insbesondere auf die deutlich gestiegenen Finanzierungszinsen zurückzuführen.<sup>10</sup>

Höher fielen die Preiszuwächse im ersten Halbjahr 2022 bei den Mieten aus, korrespondierend mit einer starken Nachfrage auf dem Mietmarkt: In 75 von 80 Großstädten haben sich die Angebotsmieten verteuert, in der Spitze um 14 % gegenüber dem Vorjahr. Die höchsten Zuwächse wurden in kleineren Großstädten wie Lübeck und Rostock registriert.<sup>11</sup>

Für die kommenden Monate geht Savills von einer weiter verhaltenen Aktivität auf dem Wohnimmobilieninvestmentmarkt aus, da die abweichenden Preisvorstellungen bei Käufern und Verkäufern aktuell noch einige Transaktionen verhindern. Hier ist jedoch ein Anpassungsprozess zu erwarten, sodass gegen Jahresende mit zunehmenden Transaktionen

<sup>9</sup> Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/329439/wohnmobilienmarkt-deutschland-q2-2022>

<sup>10</sup> Vgl. [https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-situation-des-wohnungsmarktes-in-deutschland\\_84324\\_490504.html](https://www.haufe.de/immobilien/entwicklung-vermarktung/marktanalysen/studie-situation-des-wohnungsmarktes-in-deutschland_84324_490504.html)

<sup>11</sup> Vgl. <https://www.immobiliengenerator.de/nachfrage-nach-mietwohnungen-zieht-an-26072022>

und insgesamt für 2022 mit einem Volumen von bis zu 15 Mrd. EUR zu rechnen sei. Als Risikofaktoren für diesen Ausblick stuft Savills die Politik und Nebenkosten ein. Die massiv steigenden Strom- und Nebenkosten könnten nicht nur die Zahlungsfähigkeit vieler Haushalte beschränken, sondern auch die Politik auf den Plan rufen und beispielsweise den Abschluss von Indexmietverträgen erschweren. Mietsteigerungspotenziale wären somit schwieriger realisierbar.<sup>12</sup>

## 2 Geschäftsverlauf

Im ersten Halbjahr 2022 hat der The Grounds-Konzern den Konzernumsatz deutlich von 4,9 Mio. EUR im Vorjahr auf 21,4 Mio. EUR mehr als vervierfacht, maßgeblich geprägt durch Verkaufsumsätze aus der Einzelprivatisierung. Hinzu kamen jedoch auch erstmals Verkäufe anteilig nach Percentage of Completion für die Projektentwicklungen Erkner und Property Garden. Die Expansion im Berliner Umland hat The Grounds fortgesetzt und mehrere Akquisitionen für den Bestand und die Grundstücksentwicklungen getätigt. Der Großteil der bereits beurkundeten Neuzugänge wird sich aufgrund des zum Bilanzstichtags 30. Juni 2022 noch nicht erfolgten wirtschaftlichen Übergangs erst in den Finanzkennzahlen des Gesamtjahrs widerspiegeln. Das Konzern-EBIT konnte im ersten Halbjahr 2022 auf 2,9 Mio. EUR (Vj.: 1,6 Mio. EUR) gesteigert werden, das Konzernergebnis hat sich auf 1,5 Mio. EUR (Vj.: 0,0 Mio. EUR) verbessert.

Zu den Meilensteinen auf der Verkaufsseite zählen der Verkauf der Projektentwicklung Terra Homes in Erkner bei Berlin im Rahmen eines Forward Sales und der vollständige Verkauf aller 64 Wohneinheiten des Projekts Property Garden in der Halberstädter Straße 153/155 in Magdeburg. Hinzu kommen weitere Verkaufsumsätze aus dem Privatisierungsgeschäft. Die mittlerweile vollständig verkauften 24 Eigentumswohnungen in Berlin-Pankow wiesen zum Bilanzstichtag einen Verkaufsstand von 79 % auf. In Meppen kann The Grounds zum Bilanzstichtag über einen Verkaufsstand von über 61% berichten und in Dallgow-Döberitz lag der Verkaufsstand zum 30. Juni 2022 mit ca. 21 % über Plan.

<sup>12</sup> Vgl. <https://www.savills.de/insight-and-opinion/savills-news/329439/wohnimmobilienmarkt-deutschland-q2-2022>

The Grounds hat im ersten Halbjahr 2022 ein Immobilienportfolio für den Bestand (24 Einheiten) in Fehrbellin (Brandenburg) erworben. Die erworbenen Bestandseinheiten tragen mit rund 99 TEUR jährlichen Nettomieteinnahmen zum Konzernumsatz bei.

Darüber hinaus hat sich The Grounds Anfang Juni mit 51 % an einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow beteiligt. Verkäuferin der Anteile ist die Deutsche Habitat GmbH aus Berlin, die das Projekt künftig gemeinsam mit The Grounds als Joint-Venture-Partner realisieren wird. Die Projektentwicklung umfasst ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 100 Mio. EUR. Auf dem 56.245 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück sollen in den kommenden Jahren 186 dreigeschossige Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 32.000 m<sup>2</sup> entstehen.

Weiteres Wachstum erfolgte nach dem Bilanzstichtag. In Königs Wusterhausen hat The Grounds ein 5.560 m<sup>2</sup> großes Grundstück erworben, auf dem nach Schaffung der baurechtlichen Voraussetzungen die Realisierung eines Wohnungsbauvorhabens mit ca. 6.600 m<sup>2</sup> Nutzfläche angestrebt wird. Der Nutzen-/Lastenübergang ist für Ende September 2022 vorgesehen.

Ende August 2022 folgte der Erwerb eines Wohnhauses mit 22 Wohnungen in Berlin-Lichtenberg. Das Objekt bietet Potenzial für die Schaffung weiterer Wohneinheiten. So entstehen im Dachgeschoss des Bestandsgebäudes durch entsprechende Ausbaumaßnahmen vier Dachgeschosswohnungen. Zudem wird im Hofbereich ein weiteres Wohngebäude mit 23 Wohneinheiten und einer vermietbaren Fläche von ca. 1.620 m<sup>2</sup> errichtet. Mit den Baumaßnahmen wurde bereits begonnen. The Grounds beabsichtigt, das bereits vorhandene Wohngebäude mit 22 Wohnungen in seinem Bestandsportfolio zu halten, während die neu entstehenden vier Dachgeschosswohnungen und die 23 Wohneinheiten des Neubaus Selbstnutzern und Kapitalanlegern zum Kauf angeboten werden sollen. Der Nutzen-/Lastenübergang ist für Ende Oktober 2022 vorgesehen.

Bei den Projektentwicklungen, die innerhalb der kommenden drei Jahre mit einem Volumen von über 500 Mio. EUR umgesetzt werden sollen, schreiten sowohl die Planungen als auch der Baufortschritt planmäßig voran:

- **LennéQuartier, Magdeburg:** Im schon vollständig verkauften Bauprojekt LennéQuartier in Magdeburg konnte bereits im ersten Quartal 2022 der Rohbau fertiggestellt werden, aktuell wird der Innenausbau vorgenommen. Die Fertigstellung ist bis Anfang 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. Hier wurde bereits die Bodenplatte verlegt und mit den Rohbauarbeiten begonnen.
- Terra Homes, Erkner: Das Entwicklungsprojekt in Erkner hat The Grounds an einen institutionellen Investor 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.
- Central Offices, Magdeburg: Das Projekt Central Offices befindet sich aktuell noch in der Planung. 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. Einige Anfragen zur Vermietbarkeit sind The Grounds bereits zugegangen. Die Baugenehmigung wird innerhalb des laufenden Geschäftsjahrs 2022 erwartet.
- Börde Bogen, Magdeburg (Joint Venture): Anfang Juni 2022 wurde mit dem Beschluss der Bebauungsplansatzung ein wichtiger Meilenstein erreicht. Das Baugrundstück ist ca. 32.310 m<sup>2</sup> groß und lässt eine Bebauung mit einer Bruttogeschossfläche von ca. 67.870 m<sup>2</sup> zu. In den nächsten Jahren sollen hier auf sieben Baufeldern und in verschiedenen Bauabschnitten mehr als 800 Wohnungen entstehen.

## 2.1 Ertragslage

Die wichtigsten Umsatz- und Ergebniszahlen des The Grounds-Konzerns haben sich im 1. Halbjahr 2022 wie folgt entwickelt:

	1. Halbjahr 2022	1. Halbjahr 2021
	Mio. EUR	Mio. EUR
Umsatzerlöse	21,4	4,9
EBIT	2,9	1,6
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1,5</b>	<b>0,0</b>

Wie bereits zuvor dargestellt, hat sich der Konzernumsatz im ersten Halbjahr 2022 deutlich auf 21,4 Mio. EUR erhöht. Zu dieser starken Ausweitung haben vor allem die gesteigerten Umsätze aus dem Vertrieb im Privatisierungsgeschäft und aus den Projektentwicklungen beigetragen. Ebenfalls stiegen die Mieterlöse um 28 % auf 892 TEUR (Vj.: 695 TEUR).

Weitere Ergebnisbeiträge entstammen der Fair-Value-Anpassung in Höhe von 0,2 Mio. EUR (Vj.: 0,6 Mio. EUR) der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien und aus den sonstigen betrieblichen Erträgen in Höhe von 68 TEUR (Vj.: 0,6 Mio. EUR).

Die durch den erzielten Verkaufsumsatz entsprechend gestiegenen Aufwendungen aus dem Verkauf von Vorratsimmobilien trugen maßgeblich zum erhöhten Materialaufwand in Höhe von 17,3 Mio. EUR (Vj.: 3,1 Mio. EUR) bei.

Der gegenüber dem Vorjahr ausgebauten Personalbestand hatte eine Zunahme des Personalaufwands auf 1,1 Mio. EUR (Vj.: 0,8 Mio. EUR) zufolge. Demgegenüber lagen die sonstigen betrieblichen Aufwendungen mit 0,8 Mio. EUR leicht unterhalb des Vorjahresniveaus. Sie enthalten vor allem Fremdleistungen und Fremdarbeiten, Rechts- und Beratungskosten sowie Kapitalmarktkosten.

Das Finanzergebnis liegt mit –1,0 Mio. EUR (Vj.: –1,0 Mio. EUR) auf Vorjahresniveau. Den gestiegenen Zinsaufwendungen in Höhe von 1,3 Mio. EUR (Vj.: 1,1 Mio. EUR) stehen höhere Zinserträge aus der Verzinsung von Gesellschafterdarlehen in Joint-Venture-Projekten in Höhe von 0,3 Mio. EUR (Vj.: 58 TEUR) gegenüber. Vor Steuern konnte The Grounds das Konzernergebnis von 0,6 Mio. EUR im Vorjahr auf 1,9 Mio. EUR steigern. Nach Steuern wurde ein auf 1,5 Mio. EUR (Vj.: 36 TEUR) erhöhtes Konzernergebnis erzielt. Entsprechend verbesserte sich das Ergebnis je Aktie auf 0,08 EUR (Vj.: 0,00 EUR).

## 2.2 Vermögens- und Finanzlage

Der Großteil der 2022 bereits getätigten Akquisitionen hat sich in der Konzernbilanz des ersten Halbjahrs aufgrund der ausstehenden wirtschaftlichen Übergänge noch nicht widerspiegelt. Insofern war die Konzernbilanz von The Grounds zum 30. Juni 2022 von den Abgängen aus den Verkäufen und einem entsprechend rückläufigen Immobilienvorratsvermögen geprägt. Demgegenüber stand der Ausbau des Anlagevermögens um das erworbene Immobilienportfolio in Fehrbellin für den Bestand. Daher verringerte sich die Konzernbilanzsumme zum 30. Juni 2022 auf 98,4 Mio. EUR (Vj.: 102,9 Mio. EUR).

Auf der Aktivseite der Konzernbilanz nahmen die langfristigen Vermögenswerte auf 41,8 Mio. EUR (Vj.: 41,1 Mio. EUR) zu, maßgeblich getrieben durch den Zuwachs der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien um 0,7 Mio. EUR. Der Rückgang der kurzfristigen

Vermögenswerte auf 56,6 Mio. EUR (Vj.: 61,8 Mio. EUR) war vordergründig geprägt durch den kontinuierlichen Abverkauf der Immobilien im Vorratsvermögen. Der Wert der Vorratsimmobilien ging von 38,0 Mio. EUR auf 29,9 Mio. EUR zurück. Zudem verringerten sich die Vertragsvermögenswerte auf 2,2 Mio. EUR (Vj.: 4,6 Mio. EUR). Dagegen legten die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen um 1,2 Mio. EUR auf 3,9 Mio. EUR zu. Ursächlich für den Anstieg war der Abruf weiterer Kaufpreistraten auf Basis des Fertigstellungsgrads in den Projektentwicklungen, die kurz vor dem Bilanzstichtag den Erwerbern in Rechnung gestellt wurden. Zum Bilanzstichtag 30. Juni 2022 verfügte The Grounds über liquide Mittel von 3,9 Mio. EUR (Vj.: 2,4 Mio. EUR). Die zur Veräußerung gehaltenen langfristigen Vermögenswerte in Höhe von 1,8 Mio. EUR betreffen den Verkauf von 5 Objekten aus dem Bestandsportfolio in Stendal und Umgebung, der voraussichtlich im zweiten Halbjahr wirtschaftlich vollzogen wird. Durch die Portfoliobereinigung sinkt die Leerstandsquote im Portfolio um 1,6 % Prozentpunkte.

Auf der Passivseite weitete sich das Eigenkapital von The Grounds um den erzielten Halbjahresüberschuss auf 27,0 Mio. EUR (Vj.: 25,3 Mio. EUR) aus. Die Eigenkapitalquote verbesserte sich auf 27,4 % (Vj.: 24,6 %). Durch eine Ausweisänderung der berechneten Eigenkapitalkomponente aus der ausgegebenen Wandelanleihe im Jahr 2021 kam es rückwirkend zu einer Darstellungsänderung zwischen der Kapitalrücklage und den ausgewiesenen langfristigen Anleiheverbindlichkeiten. Eine detaillierte Darstellung der Effekte befindet sich im Anhang unter Punkt 3. Auch dem Rückgang der langfristigen Schulden um 3,2 Mio. EUR auf 43,0 Mio. EUR (Vj.: 46,2 Mio. EUR) liegen der kontinuierliche Abverkauf und die überproportionale Rückführung der Kreditverbindlichkeiten zugrunde. So gingen die langfristigen Finanzverbindlichkeiten um 4,1 Mio. EUR auf 20,3 Mio. EUR zurück. Darüber hinaus umfassen die langfristigen Schulden im Wesentlichen noch die im Geschäftsjahr 2021 emittierte und aufgestockte Wandelanleihe (16,8 Mio. EUR) und latente Ertragssteuerverbindlichkeiten (6,3 Mio. EUR).

Die kurzfristigen Schulden nahmen ebenfalls ab und reduzierten sich um 2,9 Mio. EUR auf 29,0 Mio. EUR, wofür maßgeblich der Rückgang der kurzfristigen Finanzverbindlichkeiten auf 15,9 Mio. EUR (Vj.: 20,1 Mio. EUR) verantwortlich war. Demgegenüber weiteten sich die erhaltenen Anzahlungen von 0,7 Mio. EUR auf 2,3 Mio. EUR aus.

Der Finanzmittelfonds überstieg mit 3,8 Mio. EUR (Vj.: 1,2 Mio. EUR) das Vorjahresniveau deutlich. Gemehrt wurde er durch den auf 13,3 Mio. EUR (Vj.: 5,3 Mio. EUR) erhöhten Cash-flow aus der laufenden Geschäftstätigkeit. Dessen Zunahme war wiederum maßgeblich

auf die Abnahme der Vorräte und der Vertragsvermögenswerte zurückzuführen. Der Cashflow aus der Investitionstätigkeit belief sich auf –2,3 Mio. EUR (Vj.: –5,0 Mio. EUR) und enthielt hauptsächlich die Veränderungen bei den als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien. Am kräftigsten veränderte sich der Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit, der nach 0,3 Mio. EUR im Vorjahr nun –9,4 Mio. EUR betrug. Hierzu hat der Abgang von Finanzverbindlichkeiten im Rahmen des Abverkaufs maßgeblich beigetragen.

## 3 Organe und Mitarbeiter

Weder im Aufsichtsrat noch im Vorstand ergaben sich im ersten Halbjahr 2022 personelle Veränderungen.

Der Aufsichtsrat setzte sich aus seinem Vorsitzenden Timo Tschammler, seinem Stellvertreter Armin Hofmann sowie dem Mitglied Eric Mozanowski zusammen.

Geleitet wurde die The Grounds von ihren Vorständen Arndt Krienen und Jacopo Mingazzini.

Im Berichtszeitraum beschäftigte der The Grounds-Konzern durchschnittlich 15 Mitarbeiter (Vj.: 12).

## 4 Risiken der künftigen Entwicklung

Die Risikostruktur des The Grounds-Konzerns hat sich gegenüber der Darstellung im Konzernabschluss zum 31. Dezember 2021 bzw. auf den Seiten 47 bis 62 des Geschäftsberichts 2021 nicht wesentlich verändert.

# 5 Prognosebericht

Die zuletzt im Rahmen des Geschäftsberichts 2021 abgegebene Prognose für das Geschäftsjahr 2022 hat unverändert Bestand. Auf Basis der bereits beurkundeten Verkäufe in der Bestands- und Grundstücksentwicklung erwartet der Vorstand ein Konzernumsatzwachstum auf einer Bandbreite von 35 bis 38 Mio. EUR sowie ergebnisseitig ein leicht auf 8,0 bis 9,0 Mio. EUR verringertes EBIT.

Wir gehen aktuell davon aus, die festgelegten Ziele im operativen Bereich bis Ende des Jahres zu erreichen. Bis heute sind weitere Verkäufe aus der Bestandsentwicklung mit einem Volumen von 5,1 Mio. EUR erfolgt, die voraussichtlich im zweiten Halbjahr vollständig umsatz- und ergebniswirksam werden. Auch der Ergebnisbeitrag nach Baufortschritt aus den Projektentwicklungen entwickelt sich planmäßig, sodass wir unser prognostiziertes Umsatzwachstum auf einer Bandbreite von 35 bis 38 Mio. EUR als realistisch erachten. Ob wir unsere Ergebnisprognose in Höhe eines EBIT zwischen 8,0 bis 9,0 Mio. EUR erreichen, hängt zum Teil davon ab, wie sich der Wert unseres Bestandsportfolios entwickelt.

Zusätzliche Ergebnispotenziale aus dem Besserungsschein der Ende 2020 verkauften Logistikimmobilie in Hangelsberg in Höhe von bis zu 9,75 Mio. EUR sind noch nicht eingeplant. Im Fall der Aufstellung des Bebauungsplans im Jahr 2022 – dies ist die Voraussetzung für die Realisierung des Besserungsscheins – würden Umsatz und EBIT noch einmal deutlich steigen.

Trotz der zahlreichen Herausforderungen, wozu vor allem der Ukraine-Krieg und die hohe Inflation zählen und unter denen für The Grounds speziell die stark steigenden Baukosten sowie das sich verändernde Zinsniveau bedeutsam sind, bewertet der Vorstand das Marktumfeld als weiter günstig. Die Bauprojekte von The Grounds verlaufen sowohl zeitlich als auch aus Kostensicht nach Plan, auch bei den Verkäufen ist kein Einbruch ersichtlich. Budgets werden bislang eingehalten.





erungen

# KONZERNABSCHLUSS

**38** Bilanz

**40** Gewinn- und Verlustrechnung

**42** Eigenkapitalveränderungsrechnung

**44** Kapitalflussrechnung

**47** Erläuternde Angaben zum Konzern-Halbjahresabschluss

# KONZERN-BILANZ

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, zum 30. Juni 2022

	30.6.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Vermögenswerte</b>		
<b>Langfristige Vermögenswerte</b>		
Immaterielles Vermögen	14	15
Geschäfts- oder Firmenwert	1.941	1.941
Sachanlagen	218	266
Nutzungsrechte	387	433
Als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	31.770	31.050
Beteiligungen	187	152
Nach der Equity-Methode bilanzierte Unternehmensanteile	5.443	5.441
Übrige Finanzanlagen	15	15
Latente Ertragsteuerforderungen	1.803	1.768
<b>Summe langfristiges Vermögen</b>	<b>41.778</b>	<b>41.082</b>
<b>Kurzfristige Vermögenswerte</b>		
Vorräte	29.851	37.994
Vertragsvermögenswerte	2.198	4.571
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	3.891	2.723
Sonstige Forderungen	15.110	14.146
Liquide Mittel	3.761	2.385
Zur Veräußerung gehaltene langfristige Vermögenswerte	1.810	0
<b>Summe kurzfristiges Vermögen</b>	<b>56.621</b>	<b>61.820</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>98.399</b>	<b>102.902</b>

	30.6.2022	31.12.2021
	TEUR	TEUR
<b>Eigenkapital</b>		
Gezeichnetes Kapital	17.806	17.806
Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	-12.453	-12.453
Kapitalrücklage	2.974	2.837
Gewinnrücklagen	155	155
Bilanzgewinn	17.834	16.393
Auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	26.317	24.738
Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	640	599
<b>Summe Eigenkapital</b>	<b>26.956</b>	<b>25.337</b>
<b>Schulden</b>		
<b>Langfristige Schulden</b>		
Finanzverbindlichkeiten	20.254	24.344
Anleihen	16.160	15.971
Leasingverbindlichkeiten	275	330
Sonstige Verbindlichkeiten	19	26
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	6.281	5.506
<b>Summe langfristige Schulden</b>	<b>42.989</b>	<b>46.178</b>
<b>Kurzfristige Schulden</b>		
Rückstellungen	1.122	866
Finanzverbindlichkeiten	15.883	20.056
Anleihen	367	376
Leasingverbindlichkeiten	145	132
Erhaltene Anzahlungen	2.305	678
Laufende Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.191	3.599
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	1.166	1.202
Sonstige Verbindlichkeiten	4.275	4.480
<b>Summe kurzfristige Schulden</b>	<b>28.454</b>	<b>31.387</b>
<b>Bilanzsumme</b>	<b>98.399</b>	<b>102.902</b>

# KONZERN-GEWINN- UND VERLUSTRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2022

	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
	TEUR	TEUR
Umsatzerlöse	21.383	4.923
Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	245	640
Sonstige betriebliche Erträge	68	581
Bestandsveränderungen	432	304
Materialaufwand	–17.274	–3.130
Personalaufwand	–1.065	–782
Abschreibungen auf immaterielle Vermögenswerte und Sachanlagen	–99	–77
Sonstige betriebliche Aufwendungen	–825	–887
<b>EBIT vor Ergebnis aus assoziierten Unternehmen</b>	<b>2.865</b>	<b>1.573</b>
Ergebnis aus assoziierten Unternehmen	1	37
<b>EBIT</b>	<b>2.867</b>	<b>1.610</b>
Zinserträge	277	58
Zinsaufwendungen	–1.249	–1.087
<b>Finanzergebnis</b>	<b>–972</b>	<b>–1.029</b>
<b>Ergebnis vor Ertragsteuern</b>	<b>1.894</b>	<b>582</b>
Ertragsteuern	–411	–546
<b>Konzernergebnis</b>	<b>1.483</b>	<b>36</b>
davon auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	41	1
davon auf Gesellschafter des Mutterunternehmens entfallend	1.442	35
<b>Ergebnis je Aktie (in EUR)</b>	<b>0,08</b>	<b>0,00</b>



# KONZERN-EIGENKAPITAL- VERÄNDERUNGSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2022

	Gezeichnetes Kapital	Ausgleichsposten aus Unternehmenserwerb	Kapitalrücklage	Gewinnrücklagen	Bilanzgewinn/-verlust	Auf nicht-beherrschende Gesellschafter entfallend	Summe
	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR	TEUR
<b>Stand 01.01.2022</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			137				137
Konzern-Gesamtergebnis					1.442	41	1.483
<b>Stand 30.06.2022</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.974</b>	<b>155</b>	<b>17.834</b>	<b>640</b>	<b>26.956</b>

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 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							
aktienbasierte Vergütungen			137				137
Erwerb von Anteilen nicht-beherrschender Gesellschafter						92	92
Konzern-Gesamtergebnis					35	1	36
<b>Stand 30.06.2021</b>	<b>17.806</b>	<b>-12.453</b>	<b>2.556</b>	<b>155</b>	<b>11.015</b>	<b>1.963</b>	<b>21.041</b>



Visualisierung

# KONZERN-KAPITALFLUSSRECHNUNG

The Grounds Real Estate Development AG, Berlin, 1. Januar bis 30. Juni 2022

	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
	TEUR	TEUR
Konzernergebnis	1.483	36
+ Abschreibungen Anlagevermögen	29	20
+ Abschreibungen auf Nutzungsrechte	70	57
-/+ Ergebnis aus nach der Equity-Methode bewerteten assoziierten Unternehmen/Beteiligungserträge	-1	-37
+/- Zunahme / Abnahme der Rückstellungen	256	-1.791
+ Übrige zahlungsunwirksame Veränderungen	137	714
-/+ Wertänderung der als Finanzinvestition gehaltenen Immobilien	-245	-640
-/+ Zunahme / Abnahme der Vorräte, der Forderungen aus Lieferungen, der Vertragsvermögenswerte und Leistungen sowie anderer Aktiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	8.661	950
+/- Zunahme / Abnahme der Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sowie anderer Passiva, die nicht der Investitions- oder Finanzierungstätigkeit zuzuordnen sind	1.379	4.762
+/- Zinsaufwendungen/Zinserträge	972	1.029
+/- Ertragsteueraufwand/-ertrag	411	546
-/+ Ertragsteuerzahlungen	-78	-351
<b>= Cashflow aus der laufenden Geschäftstätigkeit</b>	<b>13.074</b>	<b>5.294</b>

Fortsetzung auf Seite 45

Fortsetzung von Seite 44

	01.01.2022 – 30.06.2022	01.01.2021 – 30.06.2021
	TEUR	TEUR
+ Einzahlungen aus Abgängen von Gegenständen des Sachanlagevermögens	21	0
– Auszahlungen für Investitionen in das immaterielle Anlagevermögen	0	–3
– Auszahlungen für Investitionen in das Sachanlagevermögen	–1	–34
– Auszahlungen für Investitionen in das Finanzanlagevermögen	–35	–5
– Auszahlungen für als Finanzinvestition gehaltene Immobilien	–2.285	–4.950
+ erhaltene Zinsen	0	0
<b>= Cashflow aus der Investitionstätigkeit</b>	<b>–2.300</b>	<b>–4.993</b>
+ Einzahlungen aus der Begebung von Anleihen und der Aufnahme von (Finanz-) Krediten	1.217	24.142
– Auszahlungen aus der Tilgung von Anleihen und (Finanz-) Krediten	–9.300	–22.742
– Rückzahlung von Leasingverbindlichkeiten	–66	–53
– gezahlte Zinsen	–1.249	–1.087
<b>= Cashflow aus der Finanzierungstätigkeit</b>	<b>–9.399</b>	<b>260</b>
Zahlungswirksame Veränderungen des Finanzmittelfonds	1.375	562
+ Finanzmittelfonds am Anfang der Periode	2.385	623
<b>= Finanzmittelfonds am Ende der Periode</b>	<b>3.761</b>	<b>1.185</b>

# ERLÄUTERENDE ANGABEN ZUM KONZERN-HALBJAHRESABSCHLUSS

- 47** \_\_\_\_\_ 1. Grundlegende Informationen
- 47** \_\_\_\_\_ 2. Grundsätze der Berichterstattung
- 48** \_\_\_\_\_ 3. Rechnungslegungsmethoden
- 50** \_\_\_\_\_ 4. Abschlusserläuterungen
- 51** \_\_\_\_\_ 5. Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

# 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 sind unter der ISIN DE000A2GSVV5 im Freiverkehr (Segment: Primärmarkt) 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

Der vorliegende verkürzte Konzern-Zwischenabschluss der The Grounds AG wurde freiwillig erstellt und weder einer Abschlussprüfung noch einer prüferischen Durchsicht unterzogen.

Die The Grounds AG hat ihren Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr 2022 nach dem auf der Grundlage der EU-Verordnung Nr. 1606/2002 vom 19.07.2002 betreffend die Anwendung internationaler Rechnungslegungsstandards (IFRS) in europäisches Recht übernommenen IAS 34 „Zwischenberichterstattung“ aufgestellt. Der verkürzte Konzern-Zwischenabschluss ist in Verbindung mit dem ebenfalls freiwilligen IFRS-Konzernabschluss der The Grounds AG zum 31.12.2021 zu lesen.

Auf die Darstellung einer Konzern-Gesamtergebnisrechnung wurde verzichtet, da keine im sonstigen Gesamtergebnis auszuweisenden erfolgsneutralen Effekte vorlagen.

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

Die Beträge in den Erläuterungen zum Konzern-Zwischenabschluss 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.

## **3** Rechnungslegungsmethoden

Die The Grounds AG hat in ihrem verkürzten Konzern-Zwischenabschluss für das erste Halbjahr des Geschäftsjahrs 2022 die gleichen Rechnungslegungsmethoden wie im freiwilligen IFRS-Konzernabschluss zum 31.12.2021 angewandt.

Im Rahmen der Erstellung des vorliegenden Konzern-Zwischenabschlusses wurde festgestellt, dass aufgrund einer nicht zutreffenden Zellenverknüpfung 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.

	30.06.2021 (berichtet)	Anpassungen	30.06.2021 (angepasst)
	EUR		EUR
<b>Bilanzposten</b>			
Kapitalrücklage	4.662.173,25	-2.106.390,68	2.555.782,57
Anleihen (langfristige Schulden)	9.109.214,24	2.144.613,05	11.253.827,29
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	3.693.668,49	20.335,80	3.714.004,29
<b>GuV-Posten</b>			
Zinsaufwendungen	-1.025.852,11	-61.389,74	-1.087.241,85
Ertragsteuern	-548.781,77	2.831,57	-545.950,20

	31.12.2021 (berichtet)	Anpassungen	31.12.2021 (angepasst)
	EUR		EUR
<b>Bilanzposten</b>			
Kapitalrücklage	5.814.651,77	-2.977.386,84	2.837.264,93
Anleihen (langfristige Schulden)	12.850.237,59	3.121.212,40	15.971.449,99
Latente Ertragsteuerverbindlichkeiten	5.480.394,12	25.456,45	5.505.850,57
<b>GuV-Posten</b>			
Zinsaufwendungen	-2.271.776,98	-173.150,63	-2.444.927,61
Ertragsteuern	-1.973.019,63	3.868,62	-1.969.151,01

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

# 4 Abschlussläuterungen

## 4.1 Konsolidierungskreis

Die The Grounds AG hat zum 30.06.2022 22 Tochterunternehmen in den Konzern-Zwischenabschluss einbezogen.

Im ersten Halbjahr 2022 gab es keine Veränderung bei den Tochterunternehmen.

## 4.2 Finanzinstrumente

Die beizulegenden Zeitwerte der im vorliegenden Konzern-Zwischenabschluss enthaltenen Finanzinstrumente entsprechen im Wesentlichen ihren Buchwerten.

## 4.3 Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Unternehmen und Personen

Bis zum 30.06.2022 sind im Geschäftsjahr folgende Geschäftsvorfälle mit nahestehenden Personen und Unternehmen erfolgt:

Zum 30.06.2022 bestehen Forderungen gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 9.262 TEUR. Daraus resultieren Zinserträge von nahestehenden Unternehmen in Höhe von 252 TEUR.

Zum 30.06.2022 bestehen Verbindlichkeiten gegenüber nahestehenden Unternehmen in Höhe von 4.137 TEUR. Daraus resultieren Zinsaufwendungen an nahestehende Unternehmen in Höhe von 67 TEUR.

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

## 4.4 Durchschnittliche Arbeitnehmerzahl

In der Berichtsperiode beschäftigten die in den Konzernabschluss einbezogenen Unternehmen durchschnittlich 15 Angestellte.

# 5 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag

Die The Grounds AG hat sich mit Kaufvertrag vom 8. Juni 2022 mit 51 % an einer Projektentwicklung in Blankenfelde-Mahlow beteiligt. Die Projektentwicklung umfasst ein Gesamtinvestitionsvolumen von mehr als 100 Mio. EUR. Auf dem 56.245 m<sup>2</sup> großen Baugrundstück sollen in den kommenden Jahren 186 dreigeschossige Wohneinheiten mit einer Bruttogeschossfläche von rund 32.000 m<sup>2</sup> entstehen. Die Anteilsübertragung wurde im Juli 2022 vollzogen.

Die The Grounds AG hat mit Kaufvertrag vom 30. August 2022 im Rahmen eines Share-Deals die Anteile einer Wohnimmobilie mit Nachverdichtungspotenzial in Berlin-Lichtenberg erworben. Das bestehende Wohngebäude hat 22 Wohneinheiten. Zusätzlich können 4 Dachgeschosswohnungen sowie 23 Wohneinheiten in einem Neubau mit einer vermietbaren Fläche von ca. 1.620 m<sup>2</sup> errichtet werden. Der wirtschaftliche Übergang des Objekts ist für das vierte Quartal 2022 geplant.

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

Berlin, den 23. September 2022

Der Vorstand der The Grounds Real Estate Development AG

Arndt Krienen

Jacopo Mingazzini

# FINANZKALENDER

## 2022

**17. – 18. Oktober**      22. European Large & MidCap Event, Paris

---

**28. – 30. November**      Deutsches Eigenkapitalforum, Frankfurt am Main

---

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

### **Zukunftsgerichtete Aussagen**

Dieser Bericht 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:

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