WE CREATE SPACE.

Groß & Partner

GROß & PARTNER

BERICHT ZUM

2. HALBJAHR 2022

Datum: 14. Februar 2023

DISCLAIMER

Dieses Dokument der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main ("Groß & Partner"), dient ausschließlich Informationszwecken. Es stellt weder ein Angebot zum Verkauf noch eine Aufforderung zur Abgabe eines Angebots zum Kauf oder zur Zeichnung von Wertpapieren dar.

Dieses Dokument enthält zukunftsgerichtete Aussagen, die naturgemäß Risiken und Unwägbarkeiten unterliegen, da sie sich auf zukünftige Ereignisse beziehen und auf den gegenwärtigen Annahmen und Schätzungen von Groß & Partner beruhen, die zukünftig überhaupt nicht oder nicht wie angenommen eintreten können. Sie stellen daher keine Garantie für den Eintritt zukünftiger Ergebnisse oder Leistungen von Groß & Partner dar, und die tatsächliche Finanzlage und die tatsächlich erzielten Ergebnisse von Groß & Partner, können wesentlich von den Erwartungen abweichen, die in den zukunftsgerichteten Aussagen ausdrücklich oder implizit angenommen werden und diese nicht erfüllen. Bei den Angaben zur Fertigstellung von Projekten handelt es sich um geplante Fertigstellungstermine, die nicht zwingend zum genannten Datum erfüllt werden können.

Groß & Partner übernimmt keine Verpflichtung zur Aktualisierung oder Korrektur von hier enthaltenen zukunftsgerichteten Aussagen oder zur Anpassung zukunftsgerichteter Aussagen an künftige Ereignisse oder Entwicklungen, soweit hierzu keine rechtliche Verpflichtung besteht.

Die Aussagen in diesem Dokument wurden nicht von unabhängiger Seite geprüft. Es wird keine Gewähr für die Vollständigkeit oder Richtigkeit der Informationen oder Meinungen übernommen. Weder Groß & Partner noch seine Gesellschafter, verbundene Unternehmen, Berater, Mitarbeiter oder Vertreter übernehmen jegliche Haftung für Schäden in Zusammenhang mit diesem Dokument oder seinem Inhalt. Dieses Dokument enthält unter anderem Finanzinformation, die nicht testiert oder anderweitig durch einen unabhängigen Wirtschaftsprüfer geprüft wurden.

INHALT

1. Geschäftsentwicklung

2. Finanz- und Ertragslage

3. Laufende Projekte

1. GESCHÄFTS-ENTWICKLUNG

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

- In Folge des russischen Angriff auf die Ukraine bleibt die bereits durch die Corona-Pandemie angespannte Lage auf den Beschaffungsmärkten weiter kritisch. Es ist der Gruppe trotzdem gelungen, handlungsfähig zu bleiben und einen geregelten Geschäfts- und Projektablauf sicherzustellen.
- Auch wenn wesentliche Projektverzögerungen bei den meisten Projekten vermieden werden konnten, sind die Auswirkungen des Ukraine Krieges sowie der Pandemie in Form von verzögerten Materiallieferungen, gestiegenen Beschaffungspreisen und eingeschränkter Personalverfügbarkeit deutlich spürbar. Der Druck auf die Projektmargen in Folge gestiegener Kosten bleibt weiterhin hoch.
- Die unsichere weltpolitische Lage sowie der rasante Zinsanstieg haben dazu geführt, dass viele Investoren eine abwartende Haltung eingenommen haben. Auch die Verkaufsgeschwindigkeit von Eigentumswohnungen hat deutlich abgenommen. Es bleibt abzuwarten, wie sich die Verkaufspreise bzw. Kaufpreisfaktoren vor diesem Hintergrund entwickeln.
- Die durch die Coronakrise sowie den Ukraine Krieg bedingten Verzögerungen können in einigen Fällen dazu führen, dass sich die Realisierung von Projektergebnissen zeitlich verschiebt. Bei einigen Projekten werden die ursprünglich erwarteten Margen aufgrund der weiterhin stark ansteigenden Bau- und Baunebenkosten sowie der sich abzeichnenden höheren Renditeanforderungen der Investoren voraussichtlich nicht erreicht. Dennoch ist bei keinem Projekt ein negatives Gesamtergebnis zu erwarten.

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

Die wesentlichen Veränderungen bei den Projekten waren wie folgt:

- Gateway Gardens: die Projektierung des Steigenberger Kongresshotels wird aufgrund des schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes für dieses Marktsegment nicht weiter verfolgt. Die Aufnahme von Verkaufsgesprächen für das Stay City Hotel wurde in 2022 aufgrund des Marktumfeldes zurückgestellt, befindet sich aber nunmehr erneut in Vorbereitung.
- Spin: trotz der vielfältigen markt- und bauseitigen Herausforderungen während der Errichtungsphase ist die Übergabe der Hotelflächen an den Pächter sowie des Gesamtgebäudes an den Investor weiterhin für das erste Quartal 2023 geplant.
- FOUR: der Baufortschritt verläuft planmäßig. Erfreulich ist das weiterhin große Interesse von namhaften Unternehmen an der Anmietung der Büroflächen, es konnten neue Mietverträge abgeschlossen werden, weiterhin finden derzeit eine Vielzahl von Verhandlungen mit Interessenten statt. Hingegen ist die Vermarktungsgeschwindigkeit der Eigentumswohnungen im Turm T3 deutlich zurückgegangen.
- NION: erste Gespräche mit Interessenten wurden aufgenommen.
- Tower Y: die Planung und Vorbereitung der Bauanträge schreitet weiter voran.
- Die Erschließungsmaßnahmen zur baulichen Realisierung der Quartiersentwicklung „Neue Welt“ (ehemals Stadtquartier Süd) verlaufen planmäßig, ebenso wie die Arbeiten an dem Wohn- und Geschäftshaus sowie des Quartiersparkhauses. Die Rohbauarbeiten beider Gebäude wurden im 2. Halbjahr 2022 fertiggestellt.

2.
FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

2. FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

Projektbezogener Mitteleinsatz, 2. Halbjahr 2022 Projekt	in T€
The Spin	4.662
T4	2.059
DFB	1.132
Gesamt	**7.853**

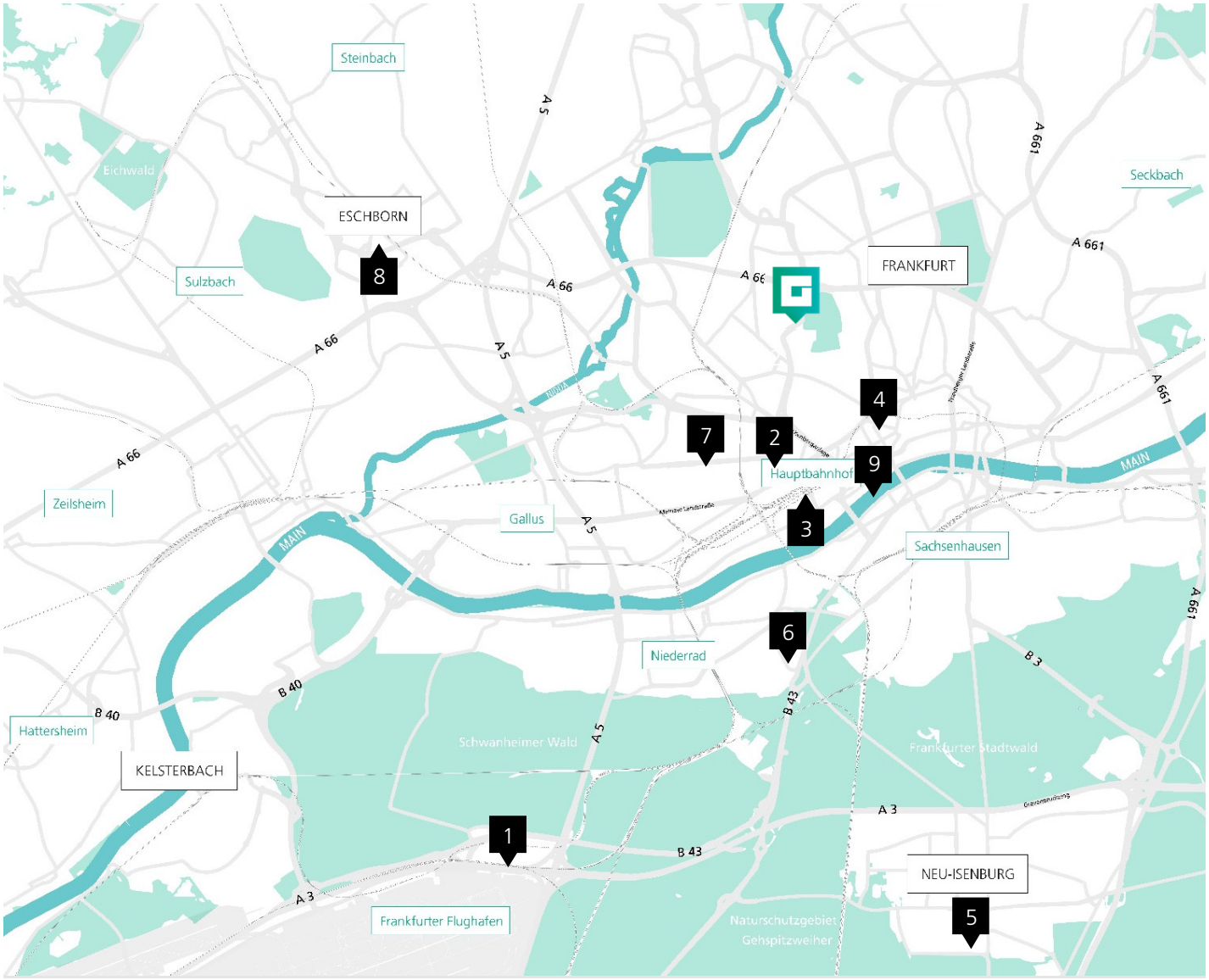
- Alle im Bau befindlichen Projekte bis auf The Spin sind komplett durch erstrangig besicherte Fremdkapitaldarlehen und in einzelnen Fällen durch zusätzlich Aufnahme von Mezzaninedarlehen durchfinanziert. The Spin wurde aufgrund des bereits vollzogenen Verkaufs nicht mit Fremdkapital finanziert. Gestiegene Finanzierungskosten haben bei verschiedenen Projekten zur Notwendigkeit von Zinssicherungsgeschäften geführt, die im zweiten Halbjahr abgeschlossen wurden.

- Die Liquiditätslage ist nach wie vor gut. Ende des zweiten Halbjahres standen noch nicht in Anspruch genommene Betriebsmittellinien von insgesamt € 10 Mio. zur Verfügung. Weiterhin ist es gelungen, einen bis 2026 angepassten Tilgungsplan für eine ursprünglich im Dezember 2022 fällige Finanzierung i.H.v. € 15 Mio. zu vereinbaren, wodurch sich der Liquiditätsspielraum der Gruppe deutlich verbessert hat.

- Die anhaltend durch den Ukraine Krieg noch verstärkte dynamische Entwicklung der Kosten für Bau- und Planungsleistungen, insbesondere die weiter steigenden Preise für Baumaterialien, bleibt eine Herausforderung.

3. LAUFENDE PROJEKTE

3. LAUFENDE /KÜRZLICH FERTIGGESTELLTE PROJEKTE



1 **GATEWAY GARDENS**
Frankfurt Airport

2 **THE SPIN**
Güterplatz 1, Frankfurt

3 **GRAND CENTRAL**
Hafenstraße 51, Frankfurt

4 **FOUR FRANKFURT**
Junghofstr., Große Gallusstr.,
Neue Schlesingergasse, Frankfurt

5 **NEUE WELT**
Schleussnerstraße, Neu-Isenburg

6 **DFB AKADEMIE**
Galopprennbahn, Niederrad

7 **NION (ehem. TOWER X)**
Europa-Allee, Frankfurt

8 **H-HOTEL**
Eschborn

9 **TOWER Y (EHEMALS UI TOWER)**
Wiesenhüttenstraße, Frankfurt

GATEWAY GARDENS

Rahmendaten

Anteil G & P:	33,3% Joint-Venture mit OFB u. Fraport
BESCHREIBUNG:	Quartiersentwicklung, insbesondere Baurechtschaffung und Erschließung
BGF (oberirdisch):	740.000 qm, davon 350.000 qm für zukünftige Entwicklungen verfügbar
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2030

Projektfortschritt bezogen auf GG Einzelprojekte

- MK 7.1: Mietvertrag mit Steigenberger über ein Kongress- und Konferenzzentrum mit 35.702 qm BGF wurde in gegenseitigem Einvernehmen aufgehoben. Die Projektbearbeitung wurde eingestellt.
- MK 17.7 Nord – Stay City Hotel: Vor dem Hintergrund der derzeit auf dem Hotelmarkt zu verzeichnenden Erholungstendenzen wird die gezielte Ansprache von potentiellen Investoren für das Projekt vorbereitet.
- MK 1.3.b: Mit der aktiven Vermietung wurde begonnen, die Realisierung des bereits mit Baugenehmigung ausgestatteten Projektes soll im Anschluss dazu erfolgen.
- MK 12: Die aktive Vermietung wurde gestartet, die weitere mieter-individuelle Planung soll (auf Grundlage der drei in Wettbewerb ausgezeichneten Architekturkonzepte) nach einer Vorvermietung von mindestens 10.000 qm erfolgen.

THE SPIN

GÜTERPLATZ 1, FRANKFURT AM MAIN

VERKAUFT

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Hotel- und Bürohochhaus, 128 m Höhe
ARCHITEKTUR:	Hadi Teherani Architects GmbH, Hamburg
BGF (oberirdisch):	37.859 qm
VOLUMEN:	€ 221 Mio.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	1. Quartal 2023
MIETER:	Hotel NH Collection, 428 Zi., ASD 3 Büroetagen

Projektfortschritt

- Aufgrund der anhaltenden Preissteigerungen auf den Beschaffungsmärkten sind weitere Kostenerhöhungen eingetreten, dennoch wird es gelingen, das Projekt profitabel abzuschließen.
- Mit der Anwaltskanzlei Arnecke Sibeth Dabelstein (ASD) wurde ein erster langfristiger Büromieter für das Projekt The Spin für rund 3.000 qm Mietfläche gewonnen, mit einem weiteren Großmieter wird auf Basis einer bereits erreichten Exklusivität verhandelt.
- Die Übergabe der Hotelflächen an den Pächter sowie die Übergabe an den Käufer wird planmäßig bis zum Abschluss des ersten Quartals 2023 stattfinden.

FOUR FRANKFURT

JUNGHOFSTRASSE / GROSSE GALLUSSTRASSE, FRANKFURT AM MAIN

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	T1: 89,9%, T2 u. T3 100%, T4: 5,1%
NUTZUNG:	Büro, Wohnen (600 WE), 2 Hotels, Retail, Gastro, KiTa, Foodhall, öffentl. Dachgarten
ARCHITEKTUR:	ARGE UNStudio (Amsterdam) + HPP Architekten (Düsseldorf)
BGF (oberirdisch):	240.694 qm
VOLUMEN:	€ 2,0 Mrd.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2024 / 2025
MIETER:	DEKA, Freshfields, Allen & Overy, Collection, BCG, Baker McKenzie etc.

Projektfortschritt

- Der Baufortschritt verläuft weiterhin planmäßig: die Fassadenarbeiten haben bei allen Türmen begonnen, der Rohbau des Podiums wurde für alle Realteile abgeschlossen, die TGA- und Ausbaugewerke laufen nun sukzessive an.
- Die Vermarktungsgeschwindigkeit der 242 hochwertigen Eigentumswohnungen im T3 hat sich durch das schwierige Marktumfeld deutlich verlangsamt. Ende des 4. Quartals waren 57% der Wohnungen verkauft.
- Trotz des insgesamt schwierigen wirtschaftlichen Umfeldes bleibt die Nachfrage nach Büroflächen hoch, es werden eine Vielzahl von Mietvertragsverhandlungen geführt.

NEUE WELT (früher: STADTQUARTIER SÜD)

SCHLEUSSNERSTR. / HUGENOTTENALLEE / FRANKFURTER STR., NEU-ISENBURG

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Büro, Wohnen, Einzelhandel, Hotel/Boarding, Parken
ARCHITEKTUR:	Holger Meyer Architekten u.a.
BGF (oberirdisch):	ca. 120.000 qm
VOLUMEN:	ca. € 320 Mio., davon ca. € 200 Mio. für erste Teilprojekte
FERTIGSTELLUNG (geplant):	sukzessive bis 2026

Projektfortschritt

- Für sämtliche Baufelder besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Die Erschließungsmaßnahmen, für die die Neu-Isenburger Gewobau und G&P gemeinsam verantwortlich sind, verlaufen planmäßig.
- Als Nachunternehmer für den ersten Erschließungsabschnitt wurde die GP Con beauftragt.
- Weitere Projekte wie das Longstay-Hotel, die Eigentumswohnungen des Baufeldes WA3 sowie ein Projekt für betreutes Wohnen befinden sich im laufenden Planungsprozess. Die beantragte Baugenehmigung für das Longstay Hotel wurde erteilt, der Projektstart erfolgt in Abhängigkeit von der weiteren Marktentwicklung.

WOHN- UND GESCHÄFTSHAUS

SCHLEUSSNERSTR. / MARIE-CURIE-STRAßE, NEU-ISENBURG

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	30% sowie Generalübernehmervertrag
NUTZUNG:	Wohnen, Einzelhandel, Parken
ARCHITEKTUR:	Holger Meyer Architekten
BGF (oberirdisch):	ca. 14.400 qm Wohnen u. EH, 11.100 Parken
VOLUMEN:	ca. € 70 Mio.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	1. Quartal 2024

Projektfortschritt

- Die Rohbauarbeiten wurden im 4. Quartal abgeschlossen.
- Die Fertignasszellen wurden eingebaut, die weiteren Ausbaugewerke verlaufen planmäßig.
- Die Vorbereitung für den Beginn der Wohnungsvermietung läuft.
- Die Fertigstellung des Projektes ist für das erste Quartal 2024 vorgesehen.

NION (ehem. Arbeitstitel TOWER X)

EUROPA-ALLEE 65-67, EUROPAVIERTEL, FRANKFURT AM MAIN

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Bürohochhaus
ARCHITEKTUR:	Durchführung Architektenwettbewerb
BGF (oberirdisch):	ca. 45.000 qm
VOLUMEN:	In Planung
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2026

Projektfortschritt

- Grundstück unmittelbar am neuen Messeeingang Süd, U-Bahn Station direkt am Grundstück, S-Bahn Anschluss Messetorhaus in 5 Minuten fußläufig erreichbar.
- Planung eines ca. 100 m hohen Bürohochhauses mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen eines umfassenden ESG Konzeptes.
- Erste Gespräche mit Interessenten wurden aufgenommen.
- Die Realisierung wird nach Erreichen einer großflächigen Vorvermietung beginnen.

H+ HOTEL

FRANKFURTER STR. 1-5, ESCHBORN

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	50% (Joint-Venture mit OFB)
NUTZUNG:	Hotel, 215 Zimmer
ARCHITEKTUR:	KSP Engel GmbH, Frankfurt
BGF (oberirdisch):	ca. 8.823 qm
VOLUMEN:	ca. € 36,9
FERTIGSTELLUNG (geplant):	Q2 2023
MIETER.	H+ Hotel

Projektfortschritt

- Die Errichtung erfolgt durch einen Generalunternehmer.
- Abschnittsweise Übergaben an den Hotelmieter zum Einbau des FF & E laufen.
- Die finale Übergabe ist für den Mai vorgesehen, so dass die Hoteleröffnung im Juni 2023 erfolgen kann.
- Das Projekt verläuft zeitlich und kostenmäßig nach Plan.

TOWER Y (G&P ARBEITSTITEL)

WIESENHÜTTENSTR. 10, FRANKFURT AM MAIN

Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Bürohochhaus
ARCHITEKTUR:	Derzeit in Vorbereitung
BGF (oberirdisch):	ca. 29.593 qm
VOLUMEN:	€ 405 Mio.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2026

Projektfortschritt

- Erwerb des Grundstücks mit bestehendem Gebäudeensemble.
- Areal in begehrter Mainlage, Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.
- Revitalisierung des 19 stöckigen Bestandshochhauses und Abbruch/Neubau des Annex-Gebäudes.
- Die Ergebnisse des Architekturwettbewerbes befinden sich in der Überarbeitungsphase.
- Die Bauantragsreife wird für das zweite Quartal 2023 erwartet.

Groß & Partner

Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Siesmayerstraße 21
60323 Frankfurt am Main

Telefon +49 (0)69 36 00 95 100
E-Mail zentrale@gross-partner.de
www.gross-partner.de