

**WE
CREATE
SPACE.**



Groß & Partner



GROß & PARTNER

BERICHT ZUM

1. HALBJAHR 2025

Datum:

19. August 2025



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. Projekte



1. GESCHÄFTS- ENTWICKLUNG

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG

1.1 PROJEKTENTWICKLUNG

- Das Umfeld für gewerbliche Projektentwicklungen bleibt herausfordernd. Die wesentlichen Belastungsfaktoren bleiben die in den letzten Jahren gesunkenen Verkaufsfaktoren und die insgesamt andauernde Zurückhaltung bei vielen Immobilieninvestoren. Obwohl es auf der Zinsseite einen moderaten Rückgang gegeben hat, konnte noch keine nachhaltige Erholung der Verkaufsfaktoren verzeichnet werden. Nach wie vor ist eine genaue Bestimmung des aktuellen Preisniveaus mangels einer ausreichenden Anzahl relevanter Transaktionen im Neubausegment der Nutzungen Büro, Wohnen und Hotel nur sehr eingeschränkt möglich. Durch weitere Insolvenzen von Immobilienunternehmen hält die Verunsicherung bei den Banken an, viele Institute sind bezogen auf Neuengagements sehr zurückhaltend. Unter diesen Rahmenbedingungen bleibt es auch in sehr guten Lagen nach wie vor schwierig, die Realisierung neuer Projekte anzustoßen.
- Im Gegensatz zu den Marktbedingungen auf der Verkaufs- und Finanzierungsseite bleibt die Nachfrage nach Büromietflächen in Top Lagen hoch. Das Interesse an neuen, hochwertigen Flächen ist besonders bei Mietern, die in ihren jeweiligen Branchen zu den Marktführern zählen, weiterhin sehr ausgeprägt. Bei den Entscheidungen für neue Flächen wird es für die Unternehmen immer wichtiger, ihrem Personal attraktive Büroflächen auf höchstem technischem Niveau zu bieten, die außerdem gut zu ihrer Nachhaltigkeitsstrategie passen. Aufgrund dieser Faktoren lassen sich außerdem höhere Mietpreise durchsetzen, wie auch der allgemeine Anstieg der Spitzenmieten zeigt.
- In Folge des zwischenzeitlich geringen (gerade auch im Neubausegment) und nunmehr spürbar steigenden Umsatzes an Eigentumswohnungen können auch im Wohnungsbereich aufgrund der hohen Nachfrage nach Wohnraum in den Ballungszentren deutlich gestiegene Mieten erzielt werden, was grundsätzlich eine gute Basis für die Entwicklung von Wohnungsbauvorhaben darstellt.
- Die Auswirkungen des Ukraine-Krieges sowie der Pandemie in Form von gestiegenen Beschaffungspreisen sind weiterhin deutlich spürbar. Der Druck auf die Projektmargen in Folge gestiegener Kosten für hochwertige Immobilien bleibt weiterhin hoch.
- Der in 2021 erfolgreich abgeschlossene Forward Deal zum Verkauf des Bürohochhauses T1 im Projekt FOUR konnte im ersten Halbjahr erfolgreich vollzogen werden. Damit stehen der Gruppe ausreichende liquide Mittel zur Verfügung, um eine positive Geschäftsentwicklung trotz des anhaltenden negativen Marktumfeldes zu gewährleisten.

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG (FORTS.)

1.2 BAU- UND PROJEKTBEZOGENE DIENSTLEISTUNGEN

- Die Gruppe hat auf die nach wie vor herausfordernden Marktentwicklungen im Bereich der gewerblichen Projektentwicklungen reagiert und sich verstärkt auf Bau- und projektbezogene Dienstleistungen fokussiert. Nun zeichnet sich der Vorteil der Erweiterung des Leistungsspektrums, den die G&P Gruppe durch die vor ca. 10 Jahren gegründeten Tochterunternehmen im Bereich Tiefbau, Rohbau und Logistik aufgebaut hat, immer deutlicher ab.
- Die laufenden Projekte wie das Rechenzentrum in der Ingelheimer Aue und 160 Park View wurden im Rahmen dieser Strategie akquiriert und befinden sich in der Umsetzung.
- Aufgrund der hohen notwendigen Investitionen im Bereich der Infrastruktur und Industrie bieten sich eine Vielzahl von Möglichkeiten für neue Aufträge und Consultingleistungen für das Leistungsspektrum der gesamten Groß & Partner Gruppe an. Zur Zeit befindet sich eine zweistellige Anzahl von Großrechenzentrumsprojekten (Data Center) in der Vorbereitung bzw. Akquisition. Hiervon konnten bereits die ersten Neuaufträge in den letzten Wochen vermeldet werden.
- Auch im Bereich der Baulogistik akquiriert die GP Log mittlerweile bundesweit eine Vielzahl von Projekten. Erste Neuaufträge konnten in Berlin, Hamburg und München unterzeichnet werden.

1. GESCHÄFTSENTWICKLUNG (FORTS.)

Die wesentlichen Veränderungen bei den Projekten waren wie folgt:

- FOUR: Am 1. April wurden weitere 79,8% der Geschäftsanteile an der Bauherrengesellschaft des Projektes T1 an das Käuferkonsortium aus dem Kreis der Allianz Gruppe und der Bayerische Versorgungskammer übertragen. Bereits im Jahr 2021 war eine Übertragung von 10,1% der Geschäftsanteile erfolgt. Damit wurde der Verkauf des größten Projektes der Gruppe erfolgreich abgewickelt. Die Vermietungsquote hat sich weiterhin erfreulich entwickelt und betrug Ende des ersten Quartals 2025 82%. Die Nachfragesituation bei den Eigentumswohnungen im T3 hat sich in den vergangenen Monaten deutlich verbessert, der Verkaufsstand lag Ende Juni bei ca. 80%.
- Rechenzentrum Ingelheimer Aue: die Erstellung läuft planmäßig, aktuell laufen intensive Arbeiten bei den wesentlichen Gewerken aus dem Bereich TGA und Innenausbau.
- 160 Park View: Fassadenarbeiten wurden im Wesentlichen fertiggestellt, der Innenausbau wurde mit dem Schwerpunkt Hotelausbau und Haustechnik vorangetrieben.
- Stay City-Hotel Gateway Gardens und H+ Hotel Eschborn: Aufgrund des andauernd schwierigen Marktumfeldes ist ein Verkauf zu den geplanten Konditionen zu einem späteren Zeitpunkt vorgesehen.
- KAIA: Die Realisierung soll nach entsprechender Vorvermietung erfolgen.
- Neue Welt - Neu-Isenburg: Die Erschließungsarbeiten verlaufen planmäßig.



2. FINANZ- UND ERTRAGSLAGE



2. FINANZ- UND ERTRAGSLAGE

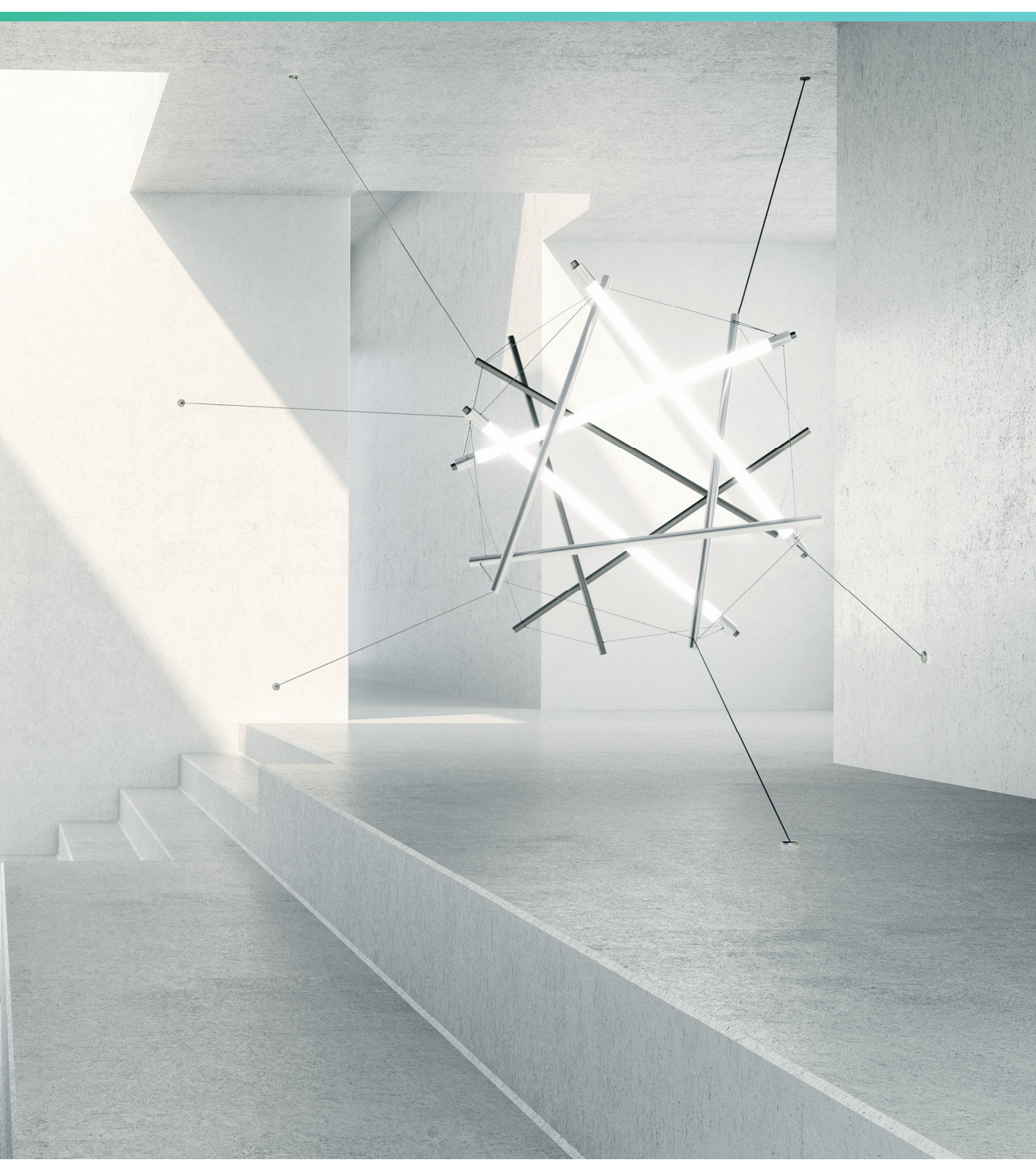
- Der erfolgreiche Vollzug des Anteilskaufvertrages im T1 hat die Liquidität der Gruppe nachhaltig gestärkt.
- Die Mittelzu- und -abflüsse des Projektgeschäftes lagen im Wesentlichen im Rahmen der Planung.
- Alle im Bau befindlichen Projekte sind komplett durch erstrangig besicherte Fremdkapitaldarlehen und in einzelnen Fällen durch zusätzliche Aufnahme von Mezzaninedarlehen finanziert. Die wichtigsten Entwicklungen in Bezug auf die Projektfinanzierungen waren wie folgt:
 - T1: Im Zuge des Vollzugs des Anteilskaufvertrages wurden sämtliche Fremdkapital- und Mezzaninedarlehen vollständig zurückgeführt.
 - T2: Die Finanzierungsverträge laufen zum 30. September 2025 aus. Derzeit wird mit dem Bankenkonsortium über eine Verlängerung der Finanzierung verhandelt. Groß & Partner hat im Rahmen einer Garantie gegenüber der Bauherrengesellschaft € 19,3 Mio. im ersten Halbjahr 2025 als zusätzliche Eigenmittel in das Projekt eingebracht.
 - T3: Die Finanzierung wurde neu geordnet. In diesem Zusammenhang konnte im Juli 2025 das Mezzaninedarlehen vollständig zurückgeführt werden, mit der finanzierenden Bank wurde im Rahmen eines Nachtrages die Verlängerung des Darlehens bis 31.12.2027 mit einem Teilbetrag von € 62,5 Mio. vereinbart.
 - KAIA: Es wurden intensive Verhandlungen mit einem zukünftigen Joint-Venture Partner zur Ablösung der bestehenden Fremdkapital- und Mezzaninefinanzierung geführt. Die entsprechenden Verträge zwischen den beteiligten Parteien sind weitestgehend verhandelt, mit einem Abschluss wird bis voraussichtlich Ende August gerechnet.
- Die Betriebsmittellinie i.H.v. € 10 Mio., die in den vergangenen Jahren nicht in Anspruch genommen worden war, ist Ende Mai ausgelaufen. Aufgrund der hohen Mittelzuflüsse aus der T1 Transaktion wird diese derzeit nicht benötigt.
- Im Februar 2025 wurde das fällige Restvolumen der Anleihe aus dem Jahr 2020 i.H.v. € 12,7 Mio. zurückgezahlt, bei der Anleihe 2024/2028 haben Investoren für ein Nominalvolumen i.H.v. € 21 Mio. von ihrem Rückgaberecht Gebrauch gemacht, somit sind noch € 18 Mio. im Umlauf.

2. FINANZ- UND ERTRAGSLAGE (FORTS.)

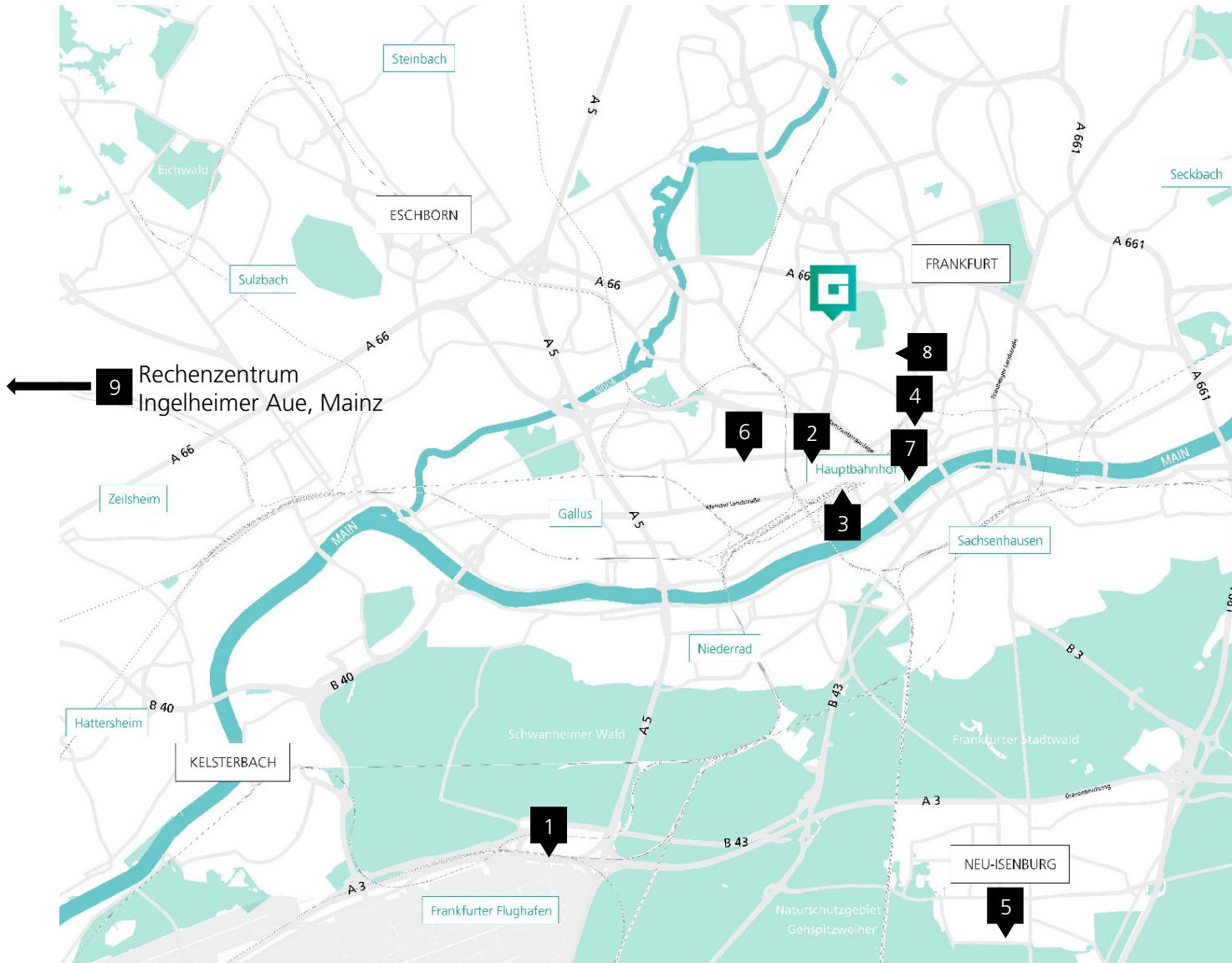
- Das anhaltend hohe Kostenniveau für Bau- und Planungsleistungen bleibt weiterhin eine Herausforderung.
- Die Entwicklung des sich nunmehr verstetigenden Zinsniveaus und die Auswirkungen auf die Transaktionsumsätze und Verkaufspreise für Projektentwicklungen ist aufgrund eines allgemein schwachen Investmentmarktes aktuell unsicher, mit der Folge entsprechender Ertragsrisiken aus laufenden und bisher nicht verkauften Projekten.



3. PROJEKTE



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 Gallusstraße,
Neue Schlesingergasse, Frankfurt
- 5** **NEUE WELT**
Schleussnerstraße, Neu-Isenburg
- 6** **NION (ehem. TOWER X)**
Europa-Allee, Frankfurt
- 7** **KAIA (ehem. TOWER Y)**
Wiesenhüttenstraße, Frankfurt
- 8** **160 Park View**
Westend, Frankfurt
- 9** **Rechenzentrum Ingelheimer Aue, Mainz**

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 1.6: Es wurde ein Mietvertrag für ein Hampton-by-Hilton-Hotel mit 380 Zimmern geschlossen. Die Realisierung erfolgt bei erfolgreicher Investorenansprache und gesicherter Finanzierung.
- MK 17.7 Nord – StayCity Hotel: Die Ansprache weiterer potentieller Investoren im 1. Halbjahr 2025 hat gezeigt, dass ein Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll erscheint. Weitere gezielte Ansprachen werden im 2. Halbjahr 2025 erfolgen.
- MK 1.3.b/Cirrus: Die aktive Vermietung des Bürogebäudes läuft, die Realisierung des bereits mit Baugenehmigung ausgestatteten Projektes soll im Anschluss an eine entsprechende Vorvermietung erfolgen.
- MK 12: Die aktive Vermietung des besonders nachhaltigen Bürogebäudes läuft, die weitere mieterindividuelle Planung soll nach einer Vorvermietung von mindestens 10.000 qm erfolgen. Aktuell wird das architektonische Konzept weiterentwickelt, insbesondere wird die Umsetzung in Modul- und/oder Holzbauweise untersucht.
- MK 17.7 Süd: dieses Vorratsgrundstück befindet sich aktuell in der Vorbereitungsphase. Eine konkrete Planung und Realisierung erfolgt mit entsprechender Vorvermietung. Gespräche mit einem potentiellen Kaufinteressenten werden geführt.

FOUR FRANKFURT

JUNGHOFSTRASSE / GROSSE GALLUSSTRASSE, FRANKFURT AM MAIN



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	T1: 10,1%, T2 100% u. T3 53 ETWs zzgl. Stellpl 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):	2025 bis 2027 (T2 und Ausbaubereiche)
BÜROMIETER u. a.:	DEKA, Freshfields, Allen & Overy, BCG, Baker McKenzie, Lazard, Sanofi, NOMURA, Invesco, Kirkland etc.

Projektfortschritt

- Mit dem Vollzug des Kaufvertrages T1 am 1. April wurden weitere 79,8% der Geschäftsanteile an der Bauherrengesellschaft des Projektes an das Käuferkonsortium aus dem Kreis der Allianz Gruppe übertragen.
- Seit Ende wurden weitere Mietflächen an die Mieter Allen & Overy, Freshfields, Lazard, Invesco, BCG und Collection wurden erfolgreiche übergeben, das Kimpton Hotel wurde eröffnet.
- Der Baufortschritt der noch – bezogen auf einige Ausbaubereiche in der Herstellungsphase befindlichen Türme T1 und T3 verläuft weiterhin planmäßig. Im T2 erfolgte eine Anpassung des Zeitplans zur optimalen Umsetzung der nächsten Bauabschnitte.
- Ende Q2 2025 betrug der Vermarktungsstand der 242 Eigentumswohnungen 80% und verläuft damit erfolgreich, die Verkaufsgeschwindigkeit hat sich in den vergangenen Monaten deutlich verbessert. Bislang wurden 168 Wohnungsübergaben an die Käufer durchgeführt.
- Der Quartiersplatz wurde in großen Teilen für die Öffentlichkeit freigegeben, die Passage ist zugänglich und führt verstärkt Passanten durch das Quartier.



NEUE WELT (früher: STADTQUARTIER SÜD)

SCHLEUSSNERSTR. / MARIE-CURIE-STR. / HUGENOTTENALLEE, 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 2030

Projektfortschritt

- Für sämtliche Baufelder besteht ein rechtskräftiger Bebauungsplan.
- Die Erschließungsmaßnahmen, für die die Neu-Isenburger Gewobau und G&P gemeinsam verantwortlich sind, verlaufen planmäßig, der zentrale Park wird derzeit hergestellt und im Frühling 2026 eröffnet.
- Der nördliche Teil des Baufeldes WA3 wurde an Gesellschaften der erweiterten Gruppe veräußert, die darauf die Errichtung von Wohngebäuden planen.
- Für das Longstay-Hotel liegt eine Baugenehmigung vor, die Betreibersuche läuft derzeit noch.

NION

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



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Bürohochhaus
ARCHITEKTUR:	UN Studio (Amsterdam)
BGF (oberirdisch):	ca. 45.000 qm
VOLUMEN:	In Planung
FERTIGSTELLUNG (geplant):	Ab Baubeginn ca. 42 – 48 Monate

Projektfortschritt

- Grundstück unmittelbar am neuen Messeingang Süd, U-Bahn-Station direkt am Grundstück, S-Bahn Anschluss Messeturhaus in 5 Minuten fußläufig erreichbar.
- Planung eines ca. 106 m hohen Bürohochhauses mit starkem Fokus auf Nachhaltigkeitsaspekte im Rahmen eines umfassenden ESG-Konzeptes.
- Ein positiver Bauvorbescheid liegt vor.
- Die Realisierung erfolgt nach entsprechender Vorvermietung und Zusage einer Projektfinanzierung.
- Potentielle Mieter werden laufend angesprochen.

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 Mio.
FERTIGSTELLUNG:	Q2 2023 erfolgt
MIETER:	H-Hotels

Projektfortschritt

- Die Übergabe an den Hotelpächter ist erfolgt, das Hotel wurde bereits in 2023 eröffnet.
- Die Ansprache von potentiellen Investoren hat gezeigt, dass ein Verkauf zu einem späteren Zeitpunkt sinnvoll ist. Die nachlaufende Beseitigung von Mängeln durch den Generalunternehmer befindet sich in abschließender Bearbeitung. Schlussvereinbarung mit GU bereits geschlossen.
- Die Projektfinanzierung wurde in eine Bestandsfinanzierung überführt und bis Ende 2028 verlängert. Die laufenden Mieterträge reichen aus, um die fälligen Zins- und Tilgungsraten zu bedienen.

KAIA

WIESENHÜTTENSTR. 10, FRANKFURT AM MAIN



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100%
NUTZUNG:	Bürohochhaus
ARCHITEKTUR:	Mäckler Architekten (Hochhaus) / Schmidt Plöcker Architekten (Annex) (beide Frankfurt)
BGF (oberirdisch):	ca. 30.796 qm
VOLUMEN:	ca. 350 Mio. €
FERTIGSTELLUNG (geplant):	ab Baubeginn ca. 42 Monate

Projektfortschritt

- Areal in begerter Mainlage, Grundstück in unmittelbarer Nähe zum Hauptbahnhof.
- Revitalisierung des 19-stöckigen Bestandshochhauses und Abbruch/Neubau des Annex-Gebäudes.
- Ein positiver Baubescheid liegt vor.
- Die Büroflächenvermarktung wurde begonnen, eine Revitalisierung des Projektes erfolgt auf Grundlage einer entsprechenden Vorvermietung.
- Es wurden intensive Verhandlungen mit einem zukünftigen Joint-Venture Partner zur Ablösung der bestehenden Fremdkapital- und Mezzaninefinanzierung geführt. Die entsprechenden Verträge zwischen den beteiligten Parteien sind weitestgehend verhandelt, mit einem Abschluss wird bis Ende August geplant.

160 PARK VIEW

GRÜNEBURGWEG 102, FRANKFURT AM MAIN



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	0% (Projektmanagementvertrag)
NUTZUNG:	Wohnen, Hotel
ARCHITEKTUR:	Hochform
BGF (oberirdisch):	ca. 33.588 qm
VOLUMEN:	Keine Angaben
FERTIGSTELLUNG (geplant):	2025

Projektfortschritt

- Revitalisierung eines früheren Bürohochhauses: Umwandlung in ein Wohn- und Hotelgebäude.
- Groß & Partner hat im Herbst 2023 im Rahmen eines Projektmanagementvertrages die Beratung des Eigentümers zur technischen Projektleitung, die Überwachung der Bauleitung sowie die Planung erforderlicher ESG-Maßnahmen und das Projektcontrolling übernommen.
- Groß & Partner trägt keine üblichen Projektentwicklungsrisiken.
- Ausführung der Fassade in wesentlichen Teilen abgeschlossen, Innenausbau läuft mit Priorität auf den Hotelbereich und der Haustechnik.

RECHENZENTRUM INGELHEIMER AUE

INGELHEIMER AUE, MAINZ



Rahmendaten

ANTEIL G & P:	100% (Generalunternehmervertrag)
NUTZUNG:	Rechenzentrum, mit emissionsfreier Nutzung durch Ökostrom
ARCHITEKTUR:	DW Plan GmbH
BGF (oberirdisch):	ca. 26.552 qm
VOLUMEN:	> € 100 Mio.
FERTIGSTELLUNG (geplant):	April 2026

Projektfortschritt

- Vertragsunterzeichnung zwischen der Green Mountain KMW Data Center GmbH und der Groß & Partner Gruppe für den Hochbau erfolgte im Mai 2024, die Erstellung der Tiefbauarbeiten und des Rohbaus erfolgt durch die GP Con GmbH.
- Die Erstellung verläuft planmäßig, im ersten Halbjahr 2025 lag der Schwerpunkt der Arbeiten in den Bereichen TGA und Innenausbau.



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