



Groß & Partner

Jahresabschluss 2020



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2020.....	3
II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.....	18
1. Bilanz zum 31. Dezember 2020.....	19
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020.....	21
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2020.....	22
Anlagenspiegel.....	37
Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB.....	40
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	42



**I. Lagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft
für das Geschäftsjahr 2020**



1 Überblick

1.1 Geschäftsentwicklung

Als eine der führenden inhabergeführten Projektentwicklungsgesellschaften in Deutschland hat sich die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden: „Groß & Partner“) auf die Quartiers- und Standortentwicklung sowie die Errichtung von hochwertigen Büro-, Wohnimmobilien und Hotels mit mittlerem bis hohem Investitionsvolumen spezialisiert.

Der Jahresüberschuss von Groß & Partner lag mit T€ 15.075 leicht unter dem Niveau des Vorjahres (T€ 23.774). Während im Vorjahr die Veräußerung des Projektes „T4“ im Wesentlichen das Ergebnis bestimmt hat, wurde der Jahresüberschuss des Jahres 2020 insbesondere mit der Fertigstellung und Übergabe des Projektes Grand Central an die Deutsche Bahn erzielt. Des Weiteren konnte das Projekt 21West erfolgreich an den Käufer übergeben werden, was den Jahresüberschuss ebenfalls positiv beeinflusst hat. Das Projekt ONE FORTY WEST konnte weitgehend fertiggestellt werden und hat somit ebenfalls maßgeblich aus Sicht der Geschäftsführung zum sehr guten Jahresergebnis beigetragen.

Das Projekt FOUR besitzt unverändert als größte laufende Projektentwicklung eine zentrale Bedeutung für Groß & Partner. Im Jahr 2020 erfolgte die planmäßige Herstellung der Baugrube und der Verbauarbeiten in innovativer Deckelbauweise. Die symbolische Grundsteinlegung mit Vertretern der Stadt Frankfurt am Main fand im März 2021 statt, so dass selbst unter den schwierigen Bedingungen der Corona-Pandemie ein schneller und planmäßiger Verlauf der Bauarbeiten sichergestellt werden konnte. Der technische Fortschritt des Projektes wird von hervorragenden Erfolgen im Bereich der Vermietung des Projektes flankiert. So konnte unter anderem die Deka Bank und ein weiterer Großmieter als Mieter im T1 gewonnen werden. Somit beträgt bereits vier Jahre vor Fertigstellung der Vermietungsstand der Büroflächen im T1 rd. 70%, was die außergewöhnliche Attraktivität des Standorts und des Projektes allgemein beweist. Neben den Erfolgen bei der Vermietung von Büroflächen verlief auch der Start der Vermarktung von 242 hochwertigen Eigentumswohnungen im T3 vielversprechend und es konnten bereits eine Reihe von Kaufvertragsabschlüssen zu attraktiven Kaufpreisen realisiert werden.

Weiterhin konnte Groß & Partner im Jahr 2020 neue Projekte initiieren, um auch in Zukunft über ein attraktives Entwicklungs-Portfolio zu verfügen. So konnte mit dem Projekt „Porsche Design Tower“-Grundstück das letzte noch verfügbare Baugrundstück im Frankfurter Europaviertel angekauft werden. Ende des Jahres 2020 wurde mit dem Baufeld MK 12 ein weiteres Baugrundstück in Gateway Gardens erworben, welches in Zusammenarbeit mit einem Joint-Venture-Partner realisiert werden soll. Trotz dieser Erfolge stellt die Corona-Pandemie Groß & Partner vor anspruchsvolle Herausforderungen, die sich insbesondere im Vermietungsumfeld widerspiegeln. Trotz des vorgenannten Vermietungserfolges beim Projekt FOUR ist das Umfeld auf Grund der wirtschaftlichen Unsicherheit, die die Corona-Pandemie verursacht hat, spürbar. Attraktive Projekte wie The Spin, dessen Fertigstellung im Jahr 2022 erfolgen wird, sind derzeit noch nicht voll vermietet. Auf der anderen Seite bieten solche dann kurzfristig verfügbaren Flächen in der wirtschaftlichen Erholungsphase, die für nächstes Jahr zu erwarten ist, auch Chancen.



1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland ist im Jahr 2020 nach ersten Berechnungen um 5,0% zurückgegangen. Nach einer zehnjährigen Wachstumsphase hat die Corona-Pandemie somit zu einer Rezession in Deutschland geführt.¹

Durch die Corona-Pandemie ist eine Zweiteilung der Wirtschaft entstanden, bei der insbesondere der Dienstleistungsbereich durch die Maßnahmen der Pandemie-Bekämpfung („Lockdown“) negativ beeinflusst wurde.² Dagegen zeigte sich das verarbeitende Gewerbe bzw. der Außenhandel und die damit verbundene Industriekonjunktur als robust, es konnten im vierten Quartal 2020 sogar Zuwachsraten verzeichnet werden.³ Insbesondere die Bauinvestitionen zeigten sich resistent und stiegen im Vergleich zum Jahr 2019 um 1,9% an.⁴

2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

Die Gesellschafter von Groß & Partner waren bis zum 14. Dezember 2020 die Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH sowie die Herren Peter Matteo und Nikolaus Bieber. Am 15. Dezember 2020 wurde eine Kapitalerhöhung beschlossen, seitdem sind die Herren Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez mit einem Anteil von jeweils 5% weitere Gesellschafter von Groß & Partner.

Der Sitz der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

Die Gesellschaft unterhält im Rahmen der Projektstätigkeit enge Geschäftsbeziehungen zu Investoren, Mietern, Banken und Joint-Venture-Partnern.

Zum überwiegenden Teil werden die Projekte von Groß & Partner über eigens dafür gegründete Tochtergesellschaften abgewickelt. Hinsichtlich der Konzernverhältnisse verweisen wir auf die Anteilsbesitzliste im Anhang zum Jahresabschluss.

3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Branche

Das Bruttoinlandsprodukt ist im Jahr 2020 im Wesentlichen auf Grund der Corona Pandemie um 5,0% zurückgegangen. Für das Jahr 2021 wird derzeit mit einem möglichen Wachstum des BIP in Höhe von 3,1% gerechnet, für das Jahr 2022 scheint ein Wachstum in Höhe von 4,0% möglich.⁵ Alle Erwartungen sind abhängig von der weiteren Entwicklung der Pandemie, insbesondere die Ausbreitung der ansteckenden Mutationsformen können die zukünftige Entwicklung negativ beeinflussen. Die Entwicklung auf dem Arbeitsmarkt war in 2020 überraschend stabil, so sank die Erwerbstätigkeit während des Gesamtjahres lediglich um 1,1%.⁶ Es ist davon auszugehen, dass diese stabile Entwicklung

¹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021, S. 1.

² Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 24.

³ Pressemitteilung BMWi Pressemitteilung vom 16.03.2021

⁴ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 25.

⁵ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 25.

⁶ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 41.



maßgeblich durch das Instrument der Kurzarbeit ermöglicht wurde.⁷ Für das Jahr 2021 wird zunächst ein Rückgang der Kurzarbeit und eine Ausweitung der Erwerbstätigenstunden erwartet, während sich die Erwerbstätigkeit kaum verändern dürfte.⁸

Das Bauhauptgewerbe ist ein Wirtschaftsbereich, der sich in der Krise mit einem Wachstum von 1,4% gut behaupten konnte.⁹ Der Branchenverband hat darauf hingewiesen, dass sich die einzelnen Segmente der Bauwirtschaft im Jahr 2020 sehr unterschiedlich entwickelt haben, er aber auch für das Jahr 2021 ein geringfügiges Wachstum erwartet.¹⁰

Der Flächenumsatz an den acht wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ist im Vergleich zu 2019 um ca. 34% auf 2,7 Mio. qm gesunken.¹¹ Zu beachten ist, dass das Jahr 2019 außerordentlich gut war, während sich im Jahr 2020 die Corona-Pandemie auswirkte und der Rückgang somit überproportional ausfällt. Die Leerstandsquote an den acht wichtigsten Standorten ist auf Grund des geringeren Flächenumsatzes erwartungsgemäß gestiegen und beläuft sich auf 4,5%, was einen Anstieg um 0,6 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.¹² Für Frankfurt ergibt sich ein Anstieg der Leerstandsquote auf 7,8% oder 1,2 Mio. qm und somit um knapp 15% im Vergleich zu 2019.¹³ Mit den derzeit im Bau befindlichen Flächen ergibt sich für Frankfurt ein insgesamt verfügbares Angebot von 1,5 Mio. qm.¹⁴ In den wichtigsten Bürostandorten sind die Spitzenmieten in 2020 weitgehend stabil geblieben. An der Spitze liegt Frankfurt mit einer leichten Steigerung auf 47 €/qm (Vorjahr: 45 €/qm), während sich die Spitzenmieten in Berlin (40 €/qm) und München (39,50 €/qm) im Vergleich zum Vorjahr kaum verändert haben.¹⁵

Der Flächenumsatz des Büromarktes in Frankfurt ist im Vergleich zum Vorjahr um 39% auf 385.000 qm zurückgegangen.¹⁶ Im Frankfurter Büromarkt ist es Groß & Partner im Jahr 2020 gelungen, zwei der bedeutendsten Mietverträge (DekaBank und Freshfields Bruckhaus Deringer) abzuschließen.¹⁷ Mit 24,6 Mrd. € lag das Transaktionsvolumen in Deutschland in 2020 36% unter dem Rekordwert des Vorjahres, aber immer noch 16% über dem Zehn-Jahresdurchschnitt.¹⁸ Von Groß & Partner wurden im Jahr 2020 keine Projekte am Markt angeboten, da nach sehr umfangreichen Verkäufen in den Vorjahren zunächst an der Marktreife der neueren Projekte gearbeitet werden musste.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass der Markt für Neuvermietungen im Jahr 2021 schwierig bleiben wird, im Zuge der Bewältigung der Corona-Krise ist jedoch mit einer Erholung des Vermietungsgeschäfts zu rechnen, ein Ansteigen der Nachfrage von Büromietinteressenten nach unseren Projekten ist bereits feststellbar.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Groß & Partner hat im Jahr 2020 zwei Projekte an Investoren bzw. Bauherren übergeben. Es handelt sich zum einen um das Projekt Dock 3.0, das für eine Gesellschaft aus der Groß & Partner Gruppe errichtet

⁷ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 42.

⁸ Sachverständigenrat, Konjunkturprognose 2021, S. 43.

⁹ Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 14. Januar 2021, S. 2.

¹⁰ Bundesvereinigung Bauwirtschaft, Pressemitteilung vom 11. März 2021, S. 1.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 1.

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 1.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁵ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁶ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 1.

¹⁷ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁸ Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 1.



wurde. Aus der Abrechnung des Generalübernehmervertrages sowie sonstiger Leistungen konnten insgesamt T€ 26.296 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden. Zum anderen wurde das Projekt 21West an den Investor im Rahmen eines Sharedeals übergeben, dabei konnten aus der Abrechnung der Leistungen insgesamt T€ 30.829 abgerechnet werden. Darüber hinaus wurden weitere T€ 2.820 an Erträgen über den Ergebnisabführungsvertrag aus dem Projekt erwirtschaftet. Das Projekt 21West wird im Jahr 2021 bei der erfolgreichen Übergabe der bereits vermieteten Teilflächen weitere Ergebnisbeiträge generieren. Außerdem ist es gelungen, den Neubau für die DB Netz AG im Rahmen des Joint-Venture Projektes Grand Central an den Mieter und den Investor zu übergeben. In diesem Zuge wurde eine Ausschüttung an eine Tochtergesellschaft von Groß & Partner vorgenommen, der Ergebniseffekt ist ebenfalls über den Ergebnisabführungsvertrag im Jahresergebnis von Groß & Partner enthalten und beläuft sich auf T€ 25.000. Das Projekt Grand Central hat außerdem mit T€ 1.845 zu den Umsatzerlösen beigetragen, die im Zuge der abgeschlossenen Dienstleistungsverträge abgerechnet wurden.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr weiter angestiegen. Zwar wurden die Projekte Dock 3.0 fast vollständig und 21West weitgehend abgerechnet, jedoch führten die weiteren Baukosten der Projekte DFB Akademie und The Spin insgesamt zu einem Anstieg der unfertigen Leistungen. Nach Abzug der erhaltenen Anzahlungen ist das Vorratsvermögen im Jahresverlauf um T€ 6.505 auf T€ 10.087 zurückgegangen. Zudem ist zu beachten, dass die Veränderung der Leistung aufgrund von Joint-Venture-Strukturen und der daraus resultierenden Vergütung über Dienstleistungsverträge grundsätzlich stärkeren Schwankungen unterworfen ist. Da ein bedeutender Teil der derzeit in Bearbeitung befindlichen Projekte (insbesondere ONE FORTY WEST, Grand Central, Cirrus, Amelias Parkoffice, Boardinghouse StayCity) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzelabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die von der Gesellschaft gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Zu den weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2020, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Auf Basis der bestehenden Finanzierungsverträge beim Projekt FOUR konnte Groß & Partner durch die Abrechnung von Dienstleistungsverträgen sowie von Vorlaufkosten T€ 3.836 an Umsatzerlösen generieren. Ziel ist es, die vier Projekte des FOUR sukzessive bis zum Jahr 2024 fertigzustellen.

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz 1 einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 428 Zimmer und großzügige Konferenz- und Veranstaltungsflächen. Die Eröffnung ist für das Jahr 2022 vorgesehen, zudem stehen 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen zur Verfügung. Im Jahr 2020 wurden die Rohbauarbeiten zu ca. 90% abgeschlossen, auf Basis der geschlossenen Verträge konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.889 erwirtschaftet werden. Die Übergabe des Projektes im Jahr 2019 an den Investor konnte im Rahmen eines vorgezogenen Closings (wobei die Bau- und Vermietungsverpflichtung weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verbleibt) erfolgreich realisiert werden.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls durch Dienstleistungsverträge wesentliche Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Dazu zählten insbesondere das Projekt ONE FORTY WEST, mit Umsatzerlösen in Höhe von T€ 1.523, zum anderen wurden über den Ergebnisabführungsvertrag dieses Projektes weitere T€ 10.093 an Erträgen vereinnahmt. Des Weiteren konnten mit den im Vorjahr begonnenen Projekten auf Gateway Gardens ebenfalls Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Es handelt sich dabei im Einzelnen um die Projekte Boardinghouse StayCity (T€ 423), Amelias Parkoffice (T€ 100) und Cirrus (T€ 40). Das Projekt H+Hotel in Eschborn hat T€ 299 zum Umsatz beigesteuert.



Zukünftige Projektentwicklung / Auftragslage bei Groß & Partner:

Die Auslastung der beiden kommenden Jahre wird, neben den bereits erwähnten Großprojekten FOUR Frankfurt und The Spin insbesondere durch folgende Projekte gesichert:

Für den Deutschen Fußballbund e.V. errichtet Groß & Partner den Neubau der zukünftigen DFB Zentrale sowie der DFB Akademie. Die Fertigstellung ist für den Beginn des Jahres 2022 vorgesehen.

Angrenzend zum bereits errichteten Neubau für SAP in Eschborn entwickelt Groß & Partner in Zusammenarbeit mit der OFB Projektentwicklung im Rahmen eines Joint-Ventures ein H+Hotel der H-Hotels Gruppe. Die Eröffnung des achtgeschossigen Hotels, das über voraussichtlich 215 Zimmer verfügen wird, ist für das zweite Quartal 2023 vorgesehen.

Groß & Partner hat auf Gateway Gardens mit Steigenberger einen Mietvertrag zur Errichtung eines internationalen Kongresshotels in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen abgeschlossen. Der 18-stöckige Neubau soll über 527 Zimmer und Suiten verfügen, der Kongressbereich soll sich auf rund 5.500 qm erstrecken und damit das in der gesamten Region mit Abstand größte Konferenzflächenangebot bieten. Auf Grund der Corona-Situation wurde der Projektstart in Abstimmung mit Steigenberger verschoben, bis eine Entspannung der Situation eintritt. Wir gehen dabei jedoch derzeit von einem Projektstart gegen Ende des Jahres 2021 aus.

Die irische Hotelgruppe StayCity eröffnet eine Dependence auf Gateway Gardens: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung wird Groß & Partner ein Boardinghouse / Apartmenthotel errichten, das über 269 Longstay-Apartments verfügen wird. Der Mietvertrag über das Gebäude mit rund 9.800 qm oberirdischer Geschossfläche hat eine Laufzeit von 25 Jahren, die Eröffnung ist für Ende 2021 geplant.

Im Jahr 2004 wurde die „Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH“, bestehend aus den privatwirtschaftlichen Partnern Fraport AG, Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH und OFB Projektentwicklung GmbH, die je zu einem Drittel an der Gesellschaft beteiligt sind, gegründet.

Gateway Gardens ist das ehemalige Wohngebiet der Angehörigen der US-Air-Force direkt am Frankfurt International Airport, das Gesamtareal wurde im Jahr 2005 von der Air Force an die Stadt Frankfurt zurückgegeben und wird einer neuen, der Lage und Qualität angemessenen, Nutzung zugeführt.

Ebenfalls 2005 wurde die „Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens mit jeweils 50 Prozent beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH kümmert sich um die unmittelbare Entwicklung und die Erschließung des Gesamtareals sowie um die Vermarktung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke. Aufgabe der Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH ist es, die beteiligten Ämter, die Realisierung der S-Bahn und auch den Vermarktungsprozess im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten.

Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basiert auf der Änderungsfassung des örtlichen B-Plans, dem B-Plan Nr. 851 Ä, der seit dem 13. August 2019 rechtskräftig und seit dem 14. August 2020, mit Ablauf der Klagefrist, rechtsbeständig ist.

In Gateway Gardens, Frankfurts neuestem Stadtteil, könnten auf Basis dieser neueren planungsrechtlichen Grundlagen nunmehr bis zu 740.000 qm BGF entstehen, d.h. nach einer zukünftigen



Fortschreibung des Businessplans. Aktuell unterstellt dieser bis 2026 noch die Vermarktung einer Größenordnung von ca. 726.000 m².

Die Fertigstellung des neuen S-Bahn-Tunnels einschließlich der S-Bahn-Haltestelle Gateway Gardens erfolgte plangemäß mit dem Wechsel auf den Winterfahrplan am 09. Dezember 2019. Auch wenn das freitragende Dach der S-Bahn-Haltestelle voraussichtlich erst zum Ende des Jahres 2021 fertig gestellt werden kann, so ist der Standort seither über die neu geführte S-Bahnverbindung von der Frankfurter Innenstadt zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens vollwertig an den regulären S-Bahnverkehr des Rhein-Main-Gebietes angebunden. Der baulichen Abhängigkeiten wegen, verzögert sich die Fertigstellung der anliegenden Teilabschnitte der Bessie-Coleman-Straße entsprechend, ein Einbringen der Ver- und Entsorgungsleitungen in die Gründung der noch zu errichtenden Straße, war nur verzögert möglich.

Ende 2020 wurde – trotz Pandemie – bereits ein Vermarktungsstand von 63% erreicht und zwar bezogen auf die im geltenden Businessplan unterstellte Gesamtfläche von 726.000 m² GF.

Die Finanzierung der Grundstücksgesellschaft Gateway-Gardens wurde mit der Landesbank Hessen-Thüringen zum 30. September 2019 neu geregelt. Seiner Zeit wurde ein revolvinges Darlehen i.d.H.v. 23,5 Millionen Euro mit einer Laufzeit bis zum 30. Juni 2023 vereinbart.

Bei der Quartiersentwicklung Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg konnte mit der rechtskräftigen Verabschiedung des Bebauungsplans im 2. Quartal 2020 ebenfalls ein wichtiger Meilenstein für die Realisierung der Projekte in diesem Entwicklungsareal erzielt werden. Groß & Partner plant dort die Errichtung von ca. 120.000 qm oberirdischer BGF für die Nutzungen Wohnen, Büro und Hotel in einem grünen Umfeld mit großem Park und einem neuen Stadtplatz in direkter Nähe der geplanten Haltestelle der neuen S-Bahn-Strecke der Regionaltangente West. Die Anträge zur Erteilung einer Baugenehmigung für die ersten beiden Teilprojekte wurden im Jahr 2021 soeben eingereicht. Mit dem Beginn der Erschließungs- und Bauarbeiten im Quartier wird im 3. Quartal 2021 gerechnet.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase. Dies umfasst insbesondere die im Jahr 2020 erworbenen Grundstücke des „Porsche Design Tower“ im Frankfurter Europaviertel sowie das Grundstück „MK12“ auf Gateway Gardens, das Groß & Partner in Zusammenarbeit mit der OFB Projektentwicklung erworben hat. Im 1. Quartal 2021 wurde darüber hinaus bereits eine weitere bedeutende Akquisition vertraglich vereinbart.

3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft lag, wie in den Vorjahren, auf der Errichtung von Büro-, Wohn- und Hotelimmobilien. Mit Projekten wie dem ONE FORTY WEST, The Spin und FOUR zählt die Gesellschaft zu einem der führenden Entwickler von Hochhäusern in Deutschland und trägt damit auch maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter Bankenviertels durch die Errichtung moderner Büro-, Wohn- und urbanen Mischnutzungsflächen bei. Im Rahmen dieser Projekte bekommt die Schaffung von – auch mietpreisgedämpftem - Wohnraum einen immer größeren Stellenwert. Daneben ist Groß & Partner auch mit mehreren -teilweise bereits an Investoren verkauften- Hotelprojekten in Frankfurt und Umgebung positioniert. Dieser Markt ist im Zuge der Corona-Krise vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden,



Groß & Partner geht aber davon aus, dass spätestens ab 2022 mit einer deutlichen Erholung und sukzessiven Normalisierung der Übernachtungszahlen und Hotelumsätze gerechnet werden kann.

3.4 Beschaffungsmarkt

Die Gesellschaft vergibt die Bauleistungen an leistungsstarke Unternehmen, die in der Lage sind, diese im Rahmen von Generalunternehmer- oder Einzelgewerkverträgen abzuwickeln. Auch im Bereich der Architekten- und Ingenieurleistungen kann auf namhafte und leistungsfähige Unternehmen zurückgegriffen werden. Die Gesellschaft arbeitet überwiegend nicht nur kurzfristig projektbezogen mit Geschäftspartnern zusammen, sondern strebt vielmehr langfristige Geschäftsbeziehungen an.

Die wirtschaftliche Erholung und die anhaltend hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen führen seit geraumer Zeit zu erheblichen Preissteigerungen auf der Einkaufsseite. Im Rahmen der hohen Auslastung der Nachunternehmer müssen Realisierungszeiträume vorsichtiger kalkuliert werden. Insbesondere die Rohbauerstellung für Hochhäuser ist auf Grund der Konsolidierung innerhalb der Branche in der Hand nur noch sehr weniger Anbieter, so dass Groß & Partner Ende 2016 eine eigene Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) gegründet hat. Es ist dabei gelungen, ausgewiesene Rohbauspezialisten mit langjähriger Erfahrung für die GP Con zu gewinnen. Durch diesen Schritt ist Groß & Partner nunmehr in der Lage, insbesondere Rohbauarbeiten auch eigenständig auszuführen und kann Marktengpässe im Nachunternehmerbereich entsprechend umgehen. Weiterhin lassen sich durch die frühe Einbindung der GP Con bereits in der Planungsphase der Projekte durch die Auswahl des wirtschaftlichsten Konstruktions- und Bauverfahrens erhebliche Optimierungseffekte in preislicher und zeitlicher Hinsicht erzielen. Im Ergebnis realisiert die GP Con inzwischen den Rohbau bei verschiedenen Projekten von Groß & Partner und wickelt daneben auch Rohbaufträge für externe Auftraggeber ab.

Des Weiteren hat Groß & Partner die GP Log GmbH gegründet, die sich auf den Bereich der Baulogistik spezialisiert hat. Dieser Schritt trägt der wachsenden Bedeutung einer effizienten Baulogistik beim Entwickeln und Steuern von Großprojekten Rechnung. Die GP Log GmbH ist eine 100%ige Tochtergesellschaft der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH. Das neue Unternehmen wird komplexe Bauvorhaben in allen relevanten logistischen Fragen aus einer Hand strukturieren und steuern. Dadurch kann ein effizienter Bauablauf, insbesondere in Bezug auf die Schnittstellen zwischen den einzelnen Gewerken sichergestellt werden. Durch den direkten Einkauf von Material und Leistungen sowie den Einsatz von eigenem Personal können Synergien und Einkaufsvorteile generiert und Kosten reduziert werden.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft weiterhin verstärkt auf Einzel- und Paketvergaben anstatt Generalunternehmervergaben zurückgegriffen wird, um sowohl flexibel auf Wünsche der Mieter eingehen zu können, als auch das Einkaufspreisniveau und den Qualitätsstandard auf einem angemessenen Stand zu halten. Groß & Partner beschäftigt hierfür eigene Spezialisten in den Bereichen Ausschreibung und Vergabe.

3.5 Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände betreffen insbesondere Erweiterungen der bestehenden Controlling-Systeme, mit deren Hilfe auch großvolumige Projekte wie das FOUR effizient und effektiv überwacht werden können. Diese Software wird beständig ausgebaut und optimiert.



Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 307 (Vorjahr: T€ 254).

3.6 Finanzanlagen

Die Gesellschaft hält Anteile an Projektgesellschaften als Alleingesellschafter und in der Form von Gemeinschaftsunternehmen. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Finanzanlagen in Höhe von T€ 45.962 (Vorjahr T€ 68.058) getätigt, die größtenteils Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 40.213; Vorjahr: T€ 58.170) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen (T€ 5.180; Vorjahr: T€ 9.750). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen waren größtenteils im Zuge der Neuakquisition der Projekte Porsche Design Tower sowie MK12 zu gewähren, ansonsten wurden diese im Wesentlichen zum Erwerb von weiteren Grundstücken und zur Finanzierung von laufenden Baumaßnahmen verwendet. Wir verweisen auf unsere ergänzenden Darstellungen im Anhang.

3.7 Finanzierung

Für die Ausführung der Generalübernehmerverträge bedarf es in der Regel keiner gesonderten Bereitstellung von Liquidität bei der Gesellschaft, da den Auszahlungen an die bauausführenden Firmen die angeforderten Anzahlungen der Bauherren (bzw. der Finanzierungspartner) gegenüberstehen. Sofern es sich bei den Bauherren um Projektgesellschaften der Groß & Partner-Gruppe handelt, haben diese in der Regel eine projektspezifische Finanzierung abgeschlossen.

Das Umfeld für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen hat sich durch die Corona-Krise eingetrübt. Banken verlangen tendenziell einen höheren Eigenmitteleinsatz und sind bei der Zusage neuer Finanzierungen deutlich vorsichtiger. Dennoch ist es Groß & Partner gelungen, für alle Neuprojekte und Grundstücksankäufe geeignete Finanzierungen einzuwerben. Wie in der Vergangenheit können die Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz reduziert werden kann. Die Gesellschaft ist auf Basis ihrer langjährigen Kontakte zu entsprechenden Adressen nach wie vor in der Lage, auf verschiedene handlungsfähige Finanzierungspartner zurückzugreifen, so dass Neuprojekte über Projektgesellschaften höchst effizient unter einem optimierten Eigenmitteleinsatz finanziert werden können. Teilweise konnten hier auch neue Finanzierungspartner gewonnen werden.

Die außerbilanziellen Verpflichtungen aus ausgelegten Bürgschaften gegenüber Banken und Versicherungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 9.930 auf T€ 52.670 erhöht (Vorjahr T€ 42.740). Für weitere Ausführungen verweisen wir auf das Kapitel 3.12. im Anhang.

Während die bisherigen Betriebsmittellinien unverändert bestehen, konnte Ende des Jahres 2020 ein Förderkredit über 15 Mio. EUR mit entsprechend günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Dieses Darlehen ist zunächst bis zum Ende des Jahres 2022 befristet und wurde bislang noch nicht in Anspruch genommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr hauptsächlich auf Grund von Darlehensrückführungen gesunken.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. Zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 hatte sich Groß & Partner dazu entschlossen, seine Finanzierung zu flexibilisieren und den Finanzierungsmix zu erweitern. Aus diesem Grund hat Groß & Partner mit einem nicht-projektgebundenen Finanzierungsinstrument in



Form einer börsennotierten Anleihe über 50 Mio. EUR (die im Rahmen einer Privatplatzierung angeboten wurde) seine Finanzierungsstärke im Februar 2020 und somit noch vor Beginn der Corona-Krise deutlich erhöht. Die Laufzeit der Anleihe beträgt 5 Jahre und wird mit 5,00% p.a. verzinst. In einer zweiten Tranche können weitere 50 Mio. EUR platziert werden.

Unter anderem wurde der Nettoemissionserlös wie beabsichtigt dazu verwendet, weitere Immobilienprojekte, insbesondere die Weiterentwicklung von Arealen innerhalb der Airport City / Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen (MK12), sowie im neuen Stadtquartier-Süd in Neu-Isenburg - in zentralster Lage der Stadt - zu finanzieren. Des Weiteren wurde der Ankauf des Grundstücks für den Porsche Design Tower teilweise mit dem Emissionserlös finanziert. Insgesamt erfolgt über dieses teilweise auch höherverzinsliches Kapital ersetzende Instrument eine Optimierung unserer Gesamtfinanzierungsbelastung.

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeiter hat sich mit 191 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 179) zum 31. Dezember 2020 wie geplant erhöht. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2021 die Anzahl der Mitarbeiter weitestgehend konstant bleibt.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 137 (Vorjahr: T€ 164).

3.9 Nachhaltigkeit

Im Rahmen seiner Projektentwicklungen versucht Groß & Partner, seiner gesellschaftlichen Verantwortung sowie den Anforderungen der Investoren gerecht zu werden. Aktuelle und zukünftige Projekte sollen modernen und umweltfreundlichen Standards im Bereich der Technik zur Minimierung des Energieverbrauchs genügen. So sind für alle derzeit in der Entwicklung befindlichen Büro- und Wohnobjekte eine LEED Zertifizierung oder eine Zertifizierung nach DGNB vorgesehen. Die Wohngebäude in der Lyoner Straße sowie auf dem Riedberg wurden darüber hinaus im umweltfreundlichen Passivhausstandard errichtet.

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2020 hat sich die Vermögenslage der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 55.691 auf T€ 253.535 erhöht. Das Sachanlagevermögen ist weitestgehend unverändert geblieben, während das Finanzanlagevermögen auf Grund der Gewährung weiterer Gesellschafterdarlehen um T€ 24.374 angestiegen ist. Wie beschrieben sind die unfertigen Leistungen im Jahresverlauf trotz der Abrechnung von zwei Projekten angestiegen. Durch den Abzug der erhaltenen Anzahlungen hat sich das Vorratsvermögen aber insgesamt um T€ 6.505 reduziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten die GÜ-Teilschlussrechnung für das Projekt Dock 3.0, während die Forderungen gegen verbundene Unternehmen insbesondere aus dem



Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH stammen. Diese Tochtergesellschaft hat die Ausschüttungen aus den Projekten Grand Central, 21West sowie ONE FORTY WEST erhalten.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten zum einen Ertragsteuer-Erstattungsansprüche und zum anderen Darlehensforderungen gegenüber den Geschäftsführern, die im Dezember 2020 gewährt wurden.

Die liquiden Mittel haben sich im Vergleich zum Vorjahresstichtag nicht wesentlich verändert.

Das Eigenkapital hat sich zum einen infolge des Jahresüberschusses von T€ 15.075 sowie einer Kapitalerhöhung von T€ 8.824 erhöht. Zum anderen wurde eine Ausschüttung in Höhe von 5 Mio. EUR vorgenommen, so dass sich das Eigenkapital zum 31.12.2020 auf den bisherigen Höchstwert von insgesamt T€ 118.806 summiert. Die Eigenkapitalquote liegt mit 46,9 % um 3,6 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 50,5%. Der prozentuale Rückgang der Eigenkapitalquote ist auf den Anstieg der Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital zurückzuführen. Während auf der Aktivseite wie beschrieben insbesondere die Finanzanlagen und Forderungen angestiegen sind, sind die Passiva vor allem durch die Emission der Anleihe angestiegen.

Die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf T€ 20.202 und liegen somit um T€ 6.831 über dem Vorjahreswert von T€ 13.371. Der Anstieg resultiert im Wesentlichen aus der Bildung von Rückstellungen für GÜ-Nachlaufkosten des Projektes 21West.

Die Verbindlichkeiten haben sich hauptsächlich durch die Emission der Anleihe erhöht, zudem wurden weitere Anzahlungen für das Projekt DFB Akademie vereinnahmt. Rückläufig waren die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sowie die sonstigen Verbindlichkeiten, da die vorhandene Liquidität auch zur Tilgung von Darlehen verwendet werden konnte.

4.2 Finanzlage

Groß & Partner verfügte während der Berichtsperiode, die unverändert durch eine hohe Auslastung auf Grund der laufenden Bautätigkeit sowie Vorbereitung weiterer Projekte gekennzeichnet war, jederzeit über ausreichend Liquidität.

Der wesentliche Liquiditätszufluss erfolgte im Rahmen der Emission der Anleihe im Februar 2020. Zudem konnten weitere Abschlagszahlungen bei den Projekten The Spin und DFB Akademie vereinnahmt werden, außerdem erfolgte die Tilgung des Gesellschafterdarlehens beim Projekt 21West aus dem Verkaufserlös.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2021 und 2022 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

4.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug T€ 15.075 (Vorjahr: T€ 23.774). Neben den bereits beschriebenen Entwicklungen aus unserem Operativen Geschäft (Umsatzerlöse und unfertige Leistungen etc.) konnten erneut die Erträge aus Beteiligungen und Tochterunternehmen zu einem aus unserer Sicht sehr guten Jahresergebnis beitragen. Insgesamt resultieren die Effekte bezogen auf den Jahresüberschuss im Wesentlichen auf die Veräußerung bzw. der Übergabe der veräußerten Projekte Grand Central und 21West sowie die planmäßige Erreichung weiterer Meilensteine beim Projekt ONE FORTY WEST.



Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Jahresüberschuss. Der prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von bis zu 24 Millionen EUR konnte somit unter anderem auf Grund von Steuereffekten nicht vollständig erreicht werden, auch wenn es trotz der Corona-Pandemie gelungen ist, die Projekte Grand Central und 21West vor dem Bilanzstichtag zu übergeben und beim Projekt ONE FORTY WEST alle Meilensteine wie geplant zu erreichen.

5 Risiken und Chancen der künftigen Entwicklung

5.1 Risikomanagement

Ziel des eingerichteten Risikomanagementsystems ist die rechtzeitige Identifikation und Bewertung von Risiken, die insbesondere die weitere Entwicklung oder den Fortbestand der Gesellschaft gefährden können, sowie gegebenenfalls die Einleitung adäquater Maßnahmen zur Risikosteuerung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklung, Projektmanagement, Controlling und Geschäftsführung notwendig. Der Informationsfluss erfolgt hierbei durch etablierte Berichtswege und regelmäßige Gesprächskreise.

5.2 Risiken

Die von der Geschäftsführung gesehene Risiken werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben.

Die hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien hat zu einem sehr starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Durch den hohen Bedarf an Bau- und Planungsleistungen sind die am Markt verfügbaren Kapazitäten auf der Nachunternehmerseite weitgehend ausgeschöpft, der seit Jahren zu verzeichnende Anstieg der Preise hält weiter an und hat sich im Geschäftsjahr 2020 noch verstärkt. Da Groß & Partner mehrere große Quartiersentwicklungen betreibt, die sich über lange Zeiträume erstrecken, können Kostensteigerungen dazu führen, dass sich zusätzlicher Finanzierungsbedarf und eine Belastung der kalkulierten Projektergebnisse ergibt.

Corona-bedingte Verzögerungen können dazu führen, dass sich die Realisierung von Projektergebnissen zeitlich verschiebt.

Die Verfügbarkeit an leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungs- und Bauleistungen in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, ist weiter gesunken. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con sowie GP Log mit einer Verstärkung der eigenen Vergabeabteilung reagiert. Weiterhin wurden neue Geschäftsbeziehungen zu leistungsfähigen Nachunternehmern im inner- und außereuropäischen Ausland aufgenommen, um den Kreis der qualifizierten Unternehmen für die Einzelvergabe von Bauleistungen zu erweitern.

Mögliche Risikoquellen können Projekte mit großem Investitionsvolumen und Schadenspotenzial, Unrichtigkeiten der Rechnungslegung und Verstöße gegen gesetzliche Vorschriften, die sich auf die Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich negativ auswirken, sein.



Risiken können sich insbesondere aus einzelnen Projektentwicklungsmaßnahmen ergeben. Diesbezüglich verfügt die Gesellschaft über ein Projekt-Controlling-System, das negative Entwicklungen wie beispielsweise Kostenüberschreitungen, frühzeitig identifiziert, um geeignete Gegenmaßnahmen einleiten zu können.

Zinsänderungsrisiken können durch marktbedingte Schwankungen des Zinsniveaus entstehen. Aufgrund der Projektbearbeitungszeit von in der Regel drei bis vier Jahren und der Struktur der Projektfinanzierung, bei der die Gesamtfinanzierung in mehrere Tranchen mit unterschiedlichen Laufzeiten aufgeteilt werden kann, verfügt die Gesellschaft jedoch über genügend Flexibilität, um die Effekte von Zinsschwankungen zu begrenzen.

Forderungsausfallrisiken in Bezug auf Endinvestoren sind aufgrund des Geschäftes der Groß & Partner-Gruppe von untergeordneter Bedeutung. Die Projektgesellschaften veräußern ihre Projekte an bonitätsmäßig einwandfreie, überwiegend institutionelle Anleger, bei denen es sich in der Regel um Tochtergesellschaften von Banken, um Pensionskassen, Versorgungswerke oder Versicherungen handelt. Weiterhin können diese Risiken durch Kaufpreissicherungsbürgschaften und Zug-um-Zug Geschäfte gegen die Übergabe des Projekts reduziert werden.

Durch die gute Planbarkeit der Liquiditätsströme, die vorhandene Eigenkapitalausstattung sowie die zur Verfügung stehenden Kreditlinien auf Ebene der Gesamtgruppe werden die Liquiditätsrisiken beherrscht.

Die für Projektentwicklungen wichtigen Finanzierungspartner bieten derzeit unter den gestiegenen Anforderungen in Bezug auf Eigenkapital und Risikominimierung ausreichende Finanzierungsmöglichkeiten an. Groß & Partner kann dabei auf einen Kreis namhafter und verlässlicher Banken zurückgreifen.

Die seit Februar 2020 aufgetretene Corona Pandemie beschäftigt weiterhin in erheblichem Maße die Gesellschaft sowie die Wirtschaft weltweit. Das Gastgewerbe leidet in erheblichem Umfang seit dem Beginn der Pandemie unter den Einschränkungen, die im täglichen Leben Einzug gehalten haben. Nachdem sich im Sommer 2020 die Lage beruhigt hatte, wurden regierungsseitig im Herbst und Winter des Jahres 2020/2021 weitere Maßnahmen ergriffen, um ein noch stärkeres Ausbreiten der Pandemie zu verhindern. Auf Basis der öffentlichen Berichterstattung befinden sich bestimmte Branchen seit dem Herbst in einer Art Dauer-Lockdown, so dass es derzeit nicht absehbar ist, wann insbesondere das Hotel- und Gastronomiegewerbe, aber auch der stationäre Einzelhandel, wieder die Umsatzzahlen erreichen kann, die es vor der Krise erzielte. Nach wie vor sind auch Büromieter in ihren Geschäftsfeldern beeinflusst und suchen Wege mit der Krisensituation umzugehen. Groß & Partner geht davon aus, dass sich mit dem Fortschreiten der Impfung der Bevölkerung und den damit einhergehenden Lockerungsmaßnahmen auch eine rasche wirtschaftliche Erholung einstellen wird. Dies deckt sich mit den Vorhersagen der Wirtschaftsinstitute, die für die Jahre 2021 und 2022 nach dem Einbruch 2020 bereits wieder eine deutliche Erholung prognostizieren. Es ist jedoch davon auszugehen, dass insbesondere die Hotellerie-Umsätze erst mit einer gewissen Verzögerung und lediglich sukzessive zu alter Stärke zurückfinden.

Die Gesamtrisikosituation hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert, da zwar neue Projektentwicklungen akquiriert werden konnten, andererseits wurden aber auch Projekte erfolgreich realisiert. Der Geschäftsführung sind keine Risiken bekannt, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand des Unternehmens gefährden konnten bzw. könnten.



5.3 Chancen

Die von der Geschäftsführung gesehenen Chancen werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben.

Unverändert geht Groß & Partner von steigenden Anforderungen an Gebäudeeffizienz und Anbindung an die verschiedenen öffentlichen Verkehrsmittel aus, so dass häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau in gut erschlossener Lage bevorzugt wird. Das Interesse an Immobilien-Investments ist wie im Vorjahr durch das niedrige Zinsniveau und einen Mangel an stabilen Anlagealternativen positiv beeinflusst. Die notwendige Verzinsung von alternativen Kapitalanlagen kann z.B. durch klassische Staatsanleihen seit längerem nicht mehr sichergestellt werden, so dass die Investition in Immobilien z.B. für Versicherungen derzeit und voraussichtlich auch in der absehbaren Zukunft eine wichtige Anlageform darstellt. Zum anderen stellt sich der im weltweiten bzw. auch im europäischen Vergleich sehr stabile deutsche Immobilienmarkt als attraktives Anlageziel für internationale Investoren dar.

Im Zuge der erfreulichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland sehen wir somit in der Entwicklung leistungsfähiger und effizienter Immobilien ein unverändert hohes Ertragspotential. Die Kernkompetenzen liegen dabei in der Errichtung qualitativ hochwertiger Büroimmobilien und urbaner Stadtquartiere unter zum Teil anspruchsvollen Zeitvorgaben. Die trotz Corona-Pandemie unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird im Projektportfolio berücksichtigt, wie die Projekte ONE FORTY WEST, FOUR und das Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg zeigen. Das derzeit schwierige Umfeld für Hotelimmobilien wird sich nach Einschätzung von Groß & Partner nach dem absehbaren Ende der Pandemie verbessern, so dass auch die bisher nicht an Investoren veräußerten Hotelprojekte Boardinghouse StayCity und H+Hotel Eschborn im Jahr 2022 in einem stärkeren Marktumfeld fertiggestellt und am Markt platziert werden können.

Derzeit sind in der Frankfurter Innenstadt kaum Grundstücke für die Entwicklung von Büroflächen für Großmieter verfügbar, auch besteht nur sehr begrenzt die Möglichkeit für die Entwicklung weiterer hochwertiger Wohnhochhäuser. Mit dem Projekt FOUR ist Groß & Partner in der Lage, attraktive Flächen für anspruchsvolle Büro- und Wohnungsnutzer mit dem Alleinstellungsmerkmal eines einzigartigen Ausblicks in zentralster Innenstadtlage anzubieten. Hierauf zahlen auch die in diesem Bericht erwähnten neu erworbenen Projekte ein.

5.4 Ausblick

Die wirtschaftliche Lage in Deutschland hat sich während des Jahres 2020 erheblich verschlechtert. Während zu Beginn des Jahres 2020 Corona nur als ein fremdartiges Virus erschien, hat sich die Lage im Laufe des Jahres dramatisch verändert. Unternehmen wie die Deutsche Lufthansa AG, die sich zuvor in einer hervorragenden Stellung im weltweiten Luftverkehrsmarkt befanden, mussten innerhalb weniger Wochen Staatshilfen beantragen, um nicht in die Insolvenz zu geraten. Bürgerinnen und Bürger sahen sich mit Einschränkungen konfrontiert, die es in dieser Form in Deutschland und Europa seit dem Zweiten Weltkrieg nicht gegeben hat. Ausgangsbeschränkungen, Kontaktverbote und Schulschließungen haben das gesellschaftliche und wirtschaftliche Umfeld des Jahres 2020 wesentlich geprägt und Unternehmen wie Bürgerinnen und Bürger vor große Herausforderungen gestellt. Zum Jahresende war dieses Virus der bestimmende Faktor im Alltag. Entgegen den Erwartungen zu Beginn der Pandemie ist es noch im Jahr 2020 mehreren Unternehmen gelungen, Impfstoffe zu entwickeln. Während Deutschland im Vergleich



zu anderen Ländern in Europa oder den USA noch im Jahr 2020 ein überwiegend positives Bild während der Krise abgegeben hat, hat sich die allgemeine Wahrnehmung zu Beginn des Jahres 2021 verändert. Während beispielsweise die USA große Bevölkerungsgruppen durch Impfungen relativ schnell schützen konnte, verlief die Impfkampagne in Deutschland und auch in den meisten anderen Ländern der Europäischen Union zu Beginn des Jahres 2021 schleppend. Diese Tatsache wird von politischen Entscheidungen begleitet, die das Vertrauen in die politische Führung des Bundes und der Bundesländer geschwächt haben. So gab es zunächst im Gegensatz zu anderen Ländern in Europa keine klare Teststrategie, um Infektionen einzudämmen, gleichzeitig war die Bevölkerung von immer neuen Einschränkungen, die insbesondere den privaten Lebensbereich berührten, zunehmend frustriert.

Groß & Partner hat in diesem schwierigen Umfeld den Vorteil, dass die Attraktivität des Immobilienmarktes und der Immobilie als Anlageprodukt privater und institutioneller Investoren nicht nachgelassen hat und die Baubranche nach wie vor wächst. Insofern ist die größte Herausforderung mit den pandemiebedingten Einschränkungen auf den Baustellen eine pünktliche und sichere Realisierung der Projekte zu gewährleisten. Als derzeit noch schwierig erweist sich das gewerbliche Vermietungsgeschäft, da die Unternehmen auf Grund der pandemiebedingten Einschränkungen derzeit eher abwartend agieren. Unverändert geht Groß & Partner aber davon aus, dass für attraktive Projektentwicklungen im Rahmen einer angemessenen Vermarktungszeit Mieter und Investoren gefunden werden können.

In Abhängigkeit von der erfolgreichen Übergabe bzw. Teilrealisierung der Projekte Grand Central Living (ICOON) und FOUR kann nach unserer Einschätzung das Ergebnis für das Jahr 2021 nur in einer ungefähren Bandbreite geschätzt werden. Sofern für die beiden genannten Projekte eine ertragswirksame Veräußerung erfolgt, ist davon auszugehen, dass im handelsrechtlichen Einzelabschluss ein Jahresüberschuss in Höhe von bis zu 13 Mio. EUR erzielt werden kann.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2021

Die Geschäftsführung



II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020



II.1 Bilanz zum 31. Dezember 2020

Aktiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Software	102.138,00	163.366,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	223.177,23	243.063,23
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	567.991,68	568.658,88
	791.168,91	811.722,11
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.749.730,28	3.774.730,28
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	109.708.298,51	90.536.718,20
3. Beteiligungen	1.700.100,68	1.851.600,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.230.574,36	11.240.345,53
5. Sonstige Ausleihungen	429.607,78	40.462,21
	131.818.311,61	107.443.856,90
	132.711.618,52	108.418.945,01
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	99.826.653,27	60.677.013,00
2. Geleistete Anzahlungen	17.499.569,92	21.206.116,81
	117.326.223,19	81.883.129,81
3. Abzüglich darauf erhaltene Anzahlungen	-107.239.599,54	-65.291.915,89
	10.086.623,65	16.591.213,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.180.487,93	3.333.530,50
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	40.448.375,92	29.476.519,51
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.669,30	257.831,45
4. Sonstige Vermögensgegenstände	17.330.739,46	6.241.259,59
	73.965.272,61	39.309.141,05
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	33.662.762,26	31.601.442,08
	117.714.658,52	87.501.797,05
C. Rechnungsabgrenzungsposten	227.004,67	236.194,46
D. Aktive latente Steuern	2.881.771,93	1.687.563,40
	253.535.053,64	197.844.499,92



Passiva

	31.12.2020	31.12.2019
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.225.900,00	2.742.000,00
II. Kapitalrücklage	9.306.000,00	966.000,00
III. Bilanzgewinn	106.273.967,39	96.199.392,06
	118.805.867,39	99.907.392,06
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	2.510.449,21	713.859,29
2. Sonstige Rückstellungen	20.201.902,74	13.371.135,63
	22.712.351,95	14.084.994,92
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	50.908.470,00	0,00
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	44.368.522,26	27.358.515,82
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.689.031,01	4.602.655,61
4. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (davon gegenüber Gesellschafter € 0,00; Vorjahr € 16.323.298,71)	6.277.542,18	30.856.438,11
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	1.101.686,66
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 314.133,72; Vorjahr € 3.520.277,19)	507.611,40	19.203.739,19
	107.751.176,85	83.123.035,39
D. Rechnungsabgrenzungsposten	3.489.525,55	0,00
E. Passive latente Steuern	776.131,90	729.077,55
	253.535.053,64	197.844.499,92



II.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2020

	2020	2019
	€	€
1. Umsatzerlöse	72.076.514,21	78.150.932,10
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	39.149.640,27	-5.735.619,69
3. Sonstige betriebliche Erträge	3.119.184,78	4.191.958,28
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	-97.109.843,44	-56.478.879,63
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-18.235.334,92	-16.398.844,43
b) Soziale Abgaben	-2.059.179,39	-1.916.013,82
	-20.294.514,31	-18.314.858,25
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-462.989,26	-435.292,43
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-14.201.450,76	-11.472.739,21
8. Erträge aus Beteiligungen	886.834,36	9.937.500,01
(davon aus verbundenen Unternehmen € 0,00; Vorjahr € 7.000.000,00)		
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	2.645.604,69	2.163.891,99
(davon aus verbundenen Unternehmen € 2.364.951,58; Vorjahr € 1.970.526,55)		
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	32.376,48	72.759,14
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-13.891,32	0,00
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	38.678.874,11	25.965.611,56
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-4.393,07	-6.437,79
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	-5.348.899,33	-2.453.392,53
(davon an verbundene Unternehmen € -250.138,24; Vorjahr € -1.016.330,66)		
(davon Aufwendungen aus Aufzinsung € -95.015,69; Vorjahr € -267.537,68)		
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	-4.066.585,40	-1.800.386,00
(Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern € -277.056,99; Vorjahr € -1.661.830,51)		
16. Ergebnis nach Steuern	15.086.462,01	23.785.047,55
17. Sonstige Steuern	-11.886,68	-10.976,15
18. Jahresüberschuss	15.074.575,33	23.774.071,40
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	96.199.392,06	73.625.320,66
20. Gewinnausschüttung für Vorjahr	-5.000.000,00	-1.200.000,00
21. Bilanzgewinn	106.273.967,39	96.199.392,06



II.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2020

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

Die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (im Folgenden: Groß & Partner) ist eine große Kapitalgesellschaft im Sinne des § 267 Abs. 3 und Abs. 4 HGB mit Sitz in Frankfurt am Main. Sie ist unter HR B 37060 im Handelsregister beim Amtsgericht Frankfurt am Main eingetragen.

Der vorliegende Jahresabschluss ist nach den Vorschriften des Handelsgesetzbuches sowie den ergänzenden Bestimmungen des GmbH-Gesetzes aufgestellt. Im Interesse einer besseren Klarheit und Übersichtlichkeit werden die nach den gesetzlichen Vorschriften bei den Posten der Bilanz und Gewinn- und Verlustrechnung anzubringenden Vermerke ebenso wie die Vermerke, die wahlweise in der Bilanz bzw. Gewinn- und Verlustrechnung oder im Anhang anzubringen sind, weitestgehend im Anhang aufgeführt.

Bei der Gewinn- und Verlustrechnung wird unverändert das Gesamtkostenverfahren gemäß § 275 Abs. 2 HGB angewandt.

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die entgeltlich von Dritten erworbenen immateriellen Vermögensgegenstände und das Sachanlagevermögen werden zu Anschaffungs- oder Herstellungskosten abzüglich der gesetzlich zulässigen Abschreibungen bewertet. Die Herstellungskosten umfassen dabei alle Aufwendungen, die notwendig sind, um den Vermögensgegenstand in den betriebsbereiten Zustand zu versetzen.

Die Abschreibungen werden nach der linearen Methode unter Zugrundelegung der betriebsnotwendigen Nutzungsdauer vorgenommen. Bei unterjährigen Zugängen erfolgt eine monatsgenaue Abschreibung. Die einzelnen Klassen von Anlagegütern werden grundsätzlich über folgende Laufzeiten/ Nutzungsdauern abgeschrieben:

Immaterielle Vermögensgegenstände	3 – 5 Jahre
Bauten auf fremden Grundstücken	5 – 8 Jahre
Andere Betriebs- und Geschäftsausstattung	5 – 8 Jahre

Geringwertige Wirtschaftsgüter des Anlagevermögens mit Anschaffungskosten bis zu € 250,00 werden sofort in voller Höhe abgeschrieben. Bei Anschaffungskosten von mehr als € 250,00 bis zu € 1.000,00 erfolgt seit dem Geschäftsjahr 2008 die Einstellung in einen Sammelposten, der über einen Zeitraum von fünf Jahren linear abgeschrieben wird. Scheidet ein Wirtschaftsgut vorzeitig aus dem Betriebsvermögen aus, wird der Sammelposten nicht vermindert.



Außerplanmäßige Abschreibungen werden zusätzlich vorgenommen, wenn eine Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Wertaufholungen nehmen wir vor, wenn die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen.

2.2 Finanzanlagen

Anteile an verbundenen Unternehmen sowie Beteiligungen sind zu Anschaffungskosten oder zum niedrigeren beizulegenden Wert angesetzt. Sämtliche Ausleihungen sind zum Nominalwert zzgl. Zinsen bewertet. Außerplanmäßige Abschreibungen werden vorgenommen, wenn eine Wertminderung voraussichtlich von Dauer ist. Wertaufholungen werden vorgenommen, wenn die Gründe für außerplanmäßige Abschreibungen nicht mehr bestehen.

2.3 Vorräte

Die Bewertung der Bauleistungen auf fremden Grundstücken erfolgte zu den Herstellungskosten gemäß § 255 Abs. 2 HGB. Die von den Subunternehmern an die Gesellschaft erbrachten Leistungen stellen die den Aufträgen direkt zurechenbaren Aufwendungen dar. Die Personalkosten der technischen Abteilung, die direkt dem Herstellungsprozess zugeordnet werden können, werden zuzüglich anteiliger Gemeinkosten aktiviert. Noch nicht abgerechnete Leistungen von Nachunternehmern werden in die Vorratsbewertung aufgenommen, auf der Passivseite wird in entsprechender Höhe eine Rückstellung gebildet. Sofern die im Rahmen eines Werkvertrages beauftragte Leistung noch nicht vollständig erbracht worden ist, werden die geleisteten Anzahlungen unter den Vorräten ausgewiesen. Zinsen für Fremdkapital werden in die Herstellungskosten miteinbezogen, soweit sie auf aktivierungsfähige Bauleistungen im Herstellungszeitraum entfallen. Erhaltene Anzahlungen werden zum Nennwert bilanziert und aktivisch von den Vorräten abgesetzt.

2.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände sind zum Nennwert bewertet. Erkennbare Einzelrisiken werden durch angemessene Wertberichtigungen berücksichtigt. Zur Deckung des allgemeinen Kreditrisikos wurde bei den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen eine Pauschalwertberichtigung von 2 % vorgenommen.

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.5 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

Der Kassenbestand sowie die Guthaben bei Kreditinstituten wurden zum Nennwert am Bilanzstichtag angesetzt und bestehen zum Stichtag nur in Euro.



2.6 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

Unter den aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind Ausgaben vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Aufwand für eine bestimmte Zeit nach dem Stichtag darstellen, erfasst.

2.7 Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert. Es wurde im Dezember 2020 von T€ 2.742 auf T€ 3.226 erhöht.

2.8 Rückstellungen

Rückstellungen wurden für ungewisse und unbestimmte Verbindlichkeiten in der Höhe des Erfüllungsbetrages gebildet, der nach vernünftiger kaufmännischer Beurteilung notwendig ist. Rückstellungen mit einer Restlaufzeit von mehr als einem Jahr werden gemäß § 253 Abs. 2 HGB abgezinst.

Die Gewährleistungsrückstellung wird nach der folgenden Methodik berechnet: Zunächst wird aus geleisteten Gewährleistungsaufwendungen der vergangenen vier Jahre sowie den aktuellen Personal- und Gemeinkosten der Gewährleistungsabteilung ein Durchschnittskostensatz ermittelt. Dieser wird anschließend mit der durchschnittlichen restlichen Gewährleistungsfrist der bereits übergebenen Projekte multipliziert.

2.9 Verbindlichkeiten

Verbindlichkeiten wurden mit dem Erfüllungsbetrag angesetzt. Verbindlichkeiten bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.10 Passiver Rechnungsabgrenzungsposten

Der Rechnungsabgrenzungsposten enthält Einzahlungen vor dem Stichtag, die mit Leistungen korrespondieren, die nach dem Stichtag erbracht werden.

2.11 Latente Steuern

Latente Steuern werden auf die Unterschiede in den Bilanzansätzen der Handelsbilanz und der Steuerbilanz angesetzt, sofern sich diese in späteren Geschäftsjahren voraussichtlich abbauen. Darüber hinaus werden aktive latente Steuern auf die bestehenden körperschaft- und gewerbsteuerlichen Verlustvorträge sowie auf steuerliche Zinsvorträge im Sinne des § 4h EStG i.V.m. § 8a KStG gebildet, soweit innerhalb der nächsten fünf Jahre eine Verlustverrechnung zu erwarten ist. Aktive und passive latente Steuern werden unsaldiert ausgewiesen.



Nach der formalen Betrachtungsweise ist alleinige Steuerschuldnerin die Gesellschaft als Organträgerin, d.h. auch tatsächliche und latente Steuern der Organgesellschaften sind vollständig in dem Jahresabschluss der Organträgerin auszuweisen, da sie alleine die Besteuerungsfolgen treffen. Dementsprechend werden die temporären Differenzen der Organgesellschaften im Abschluss der Gesellschaft erfasst.

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss

3.1 Anlagevermögen

Die Entwicklung des Anlagevermögens ist der Anlage 1 zum Anhang zu entnehmen.

Die Zugänge im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen Softwareanwendungen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 338 (Vorjahr: T€ 439) betreffen im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Rückgang der Anteile an verbundenen Unternehmen ist auf die Anwachsung der GIP Westsite-Entwicklung GmbH & Co. KG zurückzuführen.

Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben sich aus der Gruppenfinanzierung. Hierbei stellt die Gesellschaft den verbundenen Unternehmen jeweils Darlehen zur Deckung des sich aus der jeweiligen Geschäftstätigkeit ergebenden mittelfristigen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Liquiditätsüberschüsse der verbundenen Unternehmen werden jeweils zur Tilgung eingesetzt. Im Zuge der Akquisition und Vorbereitung der zukünftigen Projekte wurden im Geschäftsjahr 2020 weitere Ausleihungen getätigt und teilweise auch zurückgeführt. Im Einzelnen setzen sich die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
Four Frankfurt	72.745	74.844	-2.099
MK12	13.798	0	13.798
Porsche Design Tower	12.466	0	12.466
SQS Neu-Isenburg	8.774	2.884	5.890
Sonstiges (u.a. Dritte Grundbesitz)	1.925	4.279	-2.354
21 West	0	5.783	-5.783
H+Hotels	0	2.747	-2.747
	109.708	90.537	19.171

Während der Eigenmitteleinsatz beim Projekt FOUR bis auf eine Teiltilgung über T€ 4.688 im August 2020 unverändert blieb, wurden im Zuge der Akquise der Projekte MK12 sowie Porsche Design Tower neue Ausleihungen an die Projektgesellschaften gewährt. Des Weiteren wurde das Gesellschafterdarlehen im Rahmen des Verkaufs des Projektes 21 West zurückgeführt, während das



Darlehen für das Projekt H+Hotels umfinanziert wurde und nun gegenüber einem assoziierten Unternehmen besteht.

Die Anteile an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, haben sich im Laufe des Jahres nicht wesentlich verändert.

Gesellschaft	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	837	837	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	301	301	0
GP Aygün Fassadenbau GmbH	133	0	133
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	100	100	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	66	66	0
NM Schiller Service GmbH	50	50	0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co KG	50	50	0
GP Aygün Innenausbau GmbH	48	0	48
NM Schiller Verwaltungs GmbH	14	14	0
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	12	331	-319
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	12	12	0
Sonstige	78	90	-12
	1.700	1.851	-151

Die Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, setzen sich projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2020	2019	Veränderung
	T€	T€	T€
StayCity	4.109	4.027	82
H+Hotels bzw. Restfläche Eschborn	4.566	931	3.635
Cirrus	3.825	3.196	629
Amelias Parkoffice	3.094	2.530	564
Riedberg Wohnen	406	406	0
Sonstiges	231	150	81
Summe	16.231	11.240	4.991

Der Anstieg beim Projekt H+Hotels resultiert aus der Umfinanzierung des Darlehens. Während im Vorjahr noch ein verbundenes Unternehmen Darlehensempfänger war, wird seit dem Geschäftsjahr 2020 das Darlehen direkt an die Projektgesellschaft gewährt, mit der eine Beteiligung vorliegt.



3.2 Vorräte

Die Vorräte betreffen fast ausschließlich Leistungen aus Generalübernehmerverträgen und betreffen die folgenden Projekte:

	31.12.2020				31.12.2019
	unfertige Erzeugnisse	geleistete Anzahlungen	erhaltene Anzahlungen	Vorräte gesamt	Vorräte gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
The Spin	36.523	17.414	-47.224	6.713	10.667
21West	1.680	0	0	1.680	1.216
Dock 3.0	1.040	0	0	1.040	3.659
Agfa-Areal	1.804	3	-1.194	613	1.041
DFB Akademie	58.420	0	-58.420	0	0
Übrige	360	83	-402	41	8
	99.827	17.500	-107.240	10.087	16.591

Die von Auftraggebern erhaltenen Anzahlungen werden gemäß § 268 Abs. 5 S. 2 HGB aktivisch von den Vorräten abgesetzt. Die offene Absetzung der erhaltenen Anzahlungen erfolgt projektbezogen, Anzahlungen, welche den Projektbestand übersteigen, werden auf der Passivseite unter den erhaltenen Anzahlungen ausgewiesen.

Im Berichtsjahr wurden unverändert zum Vorjahr keine Zinsen für Fremdkapital mangels vorliegender Aktivierbarkeit in die Herstellungskosten miteinbezogen.



3.3 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	16.180	3.334
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	38.517	24.597
G & P Erste Management GmbH (Four - T1)	1.103	1.538
G & P Vierte Management GmbH (Four - T4)	243	425
G & P MK12	220	0
Groß & Sigma (EAV)	163	0
G & P Zweite Management GmbH (Four - T2)	49	542
G & P Dritte Management GmbH (Four - T3)	45	377
Groß & Gamma (EAV)	0	1.369
GP Con GmbH	0	313
Sonstige	108	316
	40.448	29.477
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
GC TÜ-GmbH	5	186
NM Schiller Service GmbH	1	72
	6	258
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Ertragsteuern	6.967	6.079
Vorsteuerguthaben	1.826	0
Sonstige Forderungen	8.532	155
Kautionen	6	6
	17.331	6.240
	73.965	39.309

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von T€ 14.335 gegenüber der Bauherrngesellschaft, für die Groß & Partner das Gebäude Dock 3.0 errichtet hat und werden im Rahmen der Ablösung der Aufbaufinanzierung voraussichtlich Mitte des Jahres 2021 ausgeglichen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen gegen Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen mit Kapitalgesellschaften (T€ 38.679 Vorjahr: T€ 25.966), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 1.757; Vorjahr: 3.373) sowie Gewinnansprüche gegenüber den Kommanditgesellschaften (T€ 12 Vorjahr: T€ 137).

Von den Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, sind wie im Vorjahr sämtliche Forderungen den Forderungen aus Lieferungen und Leistungen zuzuordnen.

Die sonstigen Forderungen enthalten Darlehen in Höhe von T€ 8.349 (Vorjahr: € 0,00) an die Herren Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez.

Die Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände haben wie im Vorjahr eine Restlaufzeit von weniger als einem Jahr.



3.4 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

In dem aktiven Rechnungsabgrenzungsposten sind wie im Vorjahr fast ausschließlich vorausgezahlte Versicherungsbeiträge enthalten.

3.5 Aktive latente Steuern

Der Berechnung der latenten Steuern liegt ein effektiver Steuersatz von 32,63 % zugrunde (15,83 % für die Körperschaftsteuer einschließlich Solidaritätszuschlag und 16,80 % für die Gewerbesteuer), der sich voraussichtlich im Zeitpunkt des Abbaus der Differenzen ergeben wird. Der Steuersatz für die Gewerbesteuer ergibt sich aus dem durchschnittlichen Gewerbesteuerhebesatz von 480 %.

Der in der Bilanz unsaldiert und gesondert ausgewiesene Posten "Aktive latente Steuern" resultiert aus folgenden temporären Differenzen bzw. steuerlichen Verlustvorträgen auf Ebene der Gesellschaft als Organträgerin oder der im Rahmen der steuerlichen Organschaft einbezogenen Organgesellschaften:

	31.12.2020 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2020 Aktive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an assoziierten Unternehmen	141	15,83%	22
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59	15,83%	9
Sonstige Rückstellungen	1.500	15,83%	238

	Verlust- vorträge Gesamt T€	Im 5-Jahres- Zeitraum voraussichtlich nutzbar		
Steuerliche Verlustvorträge				
Körperschaftsteuer	16.505	16.505	15,83%	2.613
Gewerbesteuer	45.417	0	16,80%	0
				2.882

	31.12.2019	Zugang	Abgang	31.12.2020
Aktive latente Steuern	1.688	1.425	-231	2.882

Die Differenzen resultieren im Wesentlichen zum einen aus unterschiedlichen steuerlichen Wertansätzen von Ausleihungen an verbundene Unternehmen sowie Anteilen an Personengesellschaften. Zum anderen sind handelsrechtlich gebildete Drohverlustrückstellungen steuerlich nicht ansatzfähig. Die steuerlichen Verlustvorträge auf die Gewerbesteuer wurden nicht bewertet, da diese innerhalb eines Fünf-Jahres-Zeitraums voraussichtlich nicht genutzt werden können.

Auf Grund des aktiven latenten Steuerüberhangs unterliegen zum Stichtag T€ 2.106 (Vorjahr: T€ 959) einer Ausschüttungssperre i.S.d. § 268 Abs. 8 HGB.



3.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	3.226	2.742
Kapitalrücklage	9.306	966
Gewinnvortrag	96.199	73.625
Ausschüttung	-5.000	-1.200
Jahresüberschuss	15.075	23.774
	118.806	99.907

Die Geschäftsführung schlägt vor, den Jahresüberschuss auf neue Rechnung vorzutragen. Das gezeichnete Kapital der Gesellschaft wurde voll eingezahlt. Die Anteile werden von den Gesellschaftern zum Jahresende wie folgt gehalten:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH	2.056	2.056
Peter Matteo	343	343
Nikolaus Bieber	343	343
Martin Hahn	161	0
Jens Hausmann	161	0
Jose Martinez	161	0
	3.226	2.742

3.7 Rückstellungen

Zum Stichtag waren Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 2.510 (Vorjahr T€ 714) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen	8.713	2.974
Gewinnansprüche	3.044	2.957
Tantiemen und Prämien	3.529	2.268
Nebenkosten und Mietgarantien	592	2.003
Gewährleistungen	1.778	1.426
Resturlaub	870	769
Rechtsstreitigkeiten	0	100
Archivierungskosten	265	250
Erstellung & Prüfung Jahresabschluss	160	129
Übrige	1.251	495
	20.202	13.371



Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden zwei (Vorjahr: zwei) Objekte an Investoren übergeben, während ebenfalls für zwei Objekte die Gewährleistungsfristen endeten. Die Höhe der Rückstellung für Gewährleistungsverpflichtungen hat sich zum einen durch gestiegenen Personalaufwand und zum anderen durch verlängerte Fristen erhöht. Die Rückstellung für Gewinnansprüche eines Projektpartners wurde auf Basis der langfristigen Verpflichtung aufgezinnt. Die Rückstellungen für Nebenkosten und Mietgarantien wurden wie geplant in Anspruch genommen.

3.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2020 weisen folgende Restlaufzeiten auf:

	Gesamt	Restlaufzeiten		
		bis zu 1 Jahr	mehr als 1 Jahr	davon mehr als 5 Jahre
	T€	T€	T€	T€
Anleihe (Vorjahr)	50.908 (0)	908 (0)	50.000 (0)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Vorjahr)	44.369 (27.359)	44.369 (27.359)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	5.689 (4.603)	5.689 (4.603)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	6.277 (30.856)	6.277 (30.856)	0 (0)	0 (0)
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	0 (16.323)	0 (16.323)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungs- verhältnis besteht (Vorjahr)	0 (1.102)	0 (1.102)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	508 (19.204)	508 (19.204)	0 (0)	0 (0)
	107.751 (83.124)	57.751 (83.124)	50.000 (0)	0 (0)



Die Verbindlichkeiten beinhalten im Einzelnen:

	31.12.2020	31.12.2019
	T€	T€
Verbindlichkeiten		
Anleihe	50.908	0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	44.369	27.359
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	5.689	4.603
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH (Darlehen)	0	16.323
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	4.155	11.853
GP Con	1.776	2.629
Sonstige	346	51
	6.277	30.856
Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH (Darlehen)	0	898
G&O Gateway Gardens Erste GmbH & Co. KG (Darlehen)	0	204
	0	1.102
Sonstige Verbindlichkeiten		
Jürgen Groß Projektentwicklungsgesellschaft mbH (Darlehen)	0	15.633
aus Steuern	314	3.520
Sonstige	194	51
	508	19.204
	107.751	83.124

3.9 Passive latente Steuern

	31.12.2020 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2020 Passive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an verbundenen Unternehmen - GmbH*	1.430	0,79%	11
Anteile an verbundenen Unternehmen - PersG	4.833	15,83%	765
			776

* Gemäß § 8b KStG steuerfrei, es gelten 5% als nicht abzugsfähige Betriebsausgabe

	31.12.2019	Zugänge	Abgänge	31.12.2020
Passive latente Steuern	729	47	0	776

Die Differenzen resultieren im Wesentlichen aus unterschiedlichen Wertansätzen zwischen Handels- und Steuerbilanz, die durch die einkommen- bzw. körperschaftsteuerlichen Hinzurechnungen entstanden sind.



3.10 Sicherheiten

Als Sicherheiten bestehen gegenüber der Commerzbank AG, Frankfurt am Main, Grundschulden auf Liegenschaften in Höhe von T€ 1.534 (Vorjahr: T€ 1.534).

Für die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen bestehen die geschäftsüblichen Eigentumsvorbehalte.

Die Gesellschaft hat ihre Geschäftsanteile an der Hofgarten Projektgesellschaft mbH an die FAAG verpfändet. Die Mitgliedschaftsrechte, insbesondere das Stimmrecht sowie der Empfang ausgekehrter Gewinnausschüttungen durch die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, bleiben hiervon jedoch unberührt.

3.11 Sonstige finanzielle Verpflichtungen

Der Gesamtbetrag der finanziellen Verpflichtungen nach § 285 Nr.3a HGB beträgt T€ 7.786 (Vorjahr: T€ 11.173). Dabei handelt es sich zum 31. Dezember 2020 hauptsächlich um Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen.

Davon sind T€ 3.054 innerhalb eines Jahres fällig, bzw. T€ 4.733 über einem aber unter fünf Jahren fällig.

Die Miet-, Pacht- und Leasingverträge betreffen die angemieteten Büroflächen in Frankfurt am Main, den Fuhrpark und bestimmte Büro- und Geschäftsausstattungen (Kopierer, Drucker). In allen Fällen handelt es sich um sog. Operating-Lease Verträge, die zu keiner Bilanzierung der Objekte bei der Gesellschaft führen. Der Vorteil dieser Verträge liegt in der geringeren Kapitalbindung im Vergleich zum Erwerb und im Wegfall des Verwertungsrisikos. Risiken könnten sich aus der Vertragslaufzeit ergeben, sofern die Objekte nicht mehr vollständig genutzt werden könnten, wozu es derzeit keine Anzeichen gibt.

3.12 Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gegenüber verschiedenen Banken und Versicherungen für mögliche Rückgriffsansprüche aus ausgelegten Bürgschaften. Der Betrag dieser Bürgschaften beläuft sich auf insgesamt T€ 52.670 (Vorjahr: T€ 42.740). Weiterhin hat die Gesellschaft von Nachunternehmern zu ihren Gunsten bestellte Bankbürgschaften an Abnehmer in Höhe von T€ 4.996 (Vorjahr: T€ 4.268) abgetreten. Für den Fall, dass die Ziehung dieser Bürgschaften trotz berechtigter Ansprüche des Abnehmers nicht möglich sein sollte, hat die Gesellschaft die Haftung bis zur Höhe des jeweiligen Bürgschaftsbetrages übernommen.

Weiterhin hat die Gesellschaft gegenüber Banken Kostenüberschreitungsgarantien abgegeben. Diese eingegangenen Verpflichtungen gegenüber Dritten waren nicht zu passivieren, da keine Anzeichen für entsprechende Bonitätsprobleme vorliegen bzw. die Garantien erfüllt werden können und daher mit einer Inanspruchnahme nicht zu rechnen ist.

Neben den dargelegten sonstigen finanziellen Verpflichtungen sowie Haftungsverhältnissen existieren keine außerbilanziellen Geschäfte, die für die Finanzlage der Gesellschaft von Bedeutung wären.



4. Angaben zur Gewinn- und Verlustrechnung

Die Umsatzerlöse in Höhe von T€ 72.077 (Vorjahr: T€ 78.151) wurden ausnahmslos in Deutschland erzielt. Sie wurden im Wesentlichen mit der Erbringung von Generalübernehmerleistungen (T€ 59.347; Vorjahr: T€ 56.818) und Projektmanagementverträgen (T€ 10.708; Vorjahr T€ 17.481) erbracht. Die übrigen Umsatzerlöse resultieren aus sonstigen Tätigkeiten (T€ 2.021; Vorjahr: T€ 3.852). Es wurden wie im Vorjahr zwei Bauvorhaben an Bauherrngesellschaften übergeben (Dock 3.0 und 21West). Der Großteil der Umsätze entfällt entsprechend auf diese beiden Projekte.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten größtenteils Erträge aus der abschließenden Abrechnung des Kaufpreises für die Anteile an der Projektgesellschaft, die das Projekt Riedberg Wohnen realisiert hatte. Der vorläufige Kaufpreis wurde im Jahr 2016 in Rechnung gestellt. Die periodenfremden Erträge umfassen die Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen in Höhe von T€ 1.184.

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdpersonal, Mieten, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Leasing, Zuführungen zu Rückstellungen, Versicherungsprämien, Reisekosten sowie sonstige Verwaltungskosten. Es liegen keine periodenfremden Aufwendungen vor.

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren zum einen aus dem Projekt ma'ro, zum anderen wurden Buchgewinne aus der Auflösung von Gesellschaften des Projektes Campus Niederrad erzielt.

Die Gewinne sowie Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen entfallen auf diverse Tochtergesellschaften, mit denen ein Ergebnisabführungsvertrag geschlossen wurde. Die Gewinne resultieren insbesondere aus den Projekten Grand Central (T€ 25.000), ONE FORTY WEST (T€ 10.093) sowie 21West (T€ 2.820).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag resultieren aus der steuerlichen Rückwirkung des Anteilskaufvertrages beim Projekt ONE FORTY WEST sowie aus der periodenfremden Erfassung der steuerlichen Gewinne beim Projekt T4 (T€ 2.900).



5. Sonstige Angaben

5.1 Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren bei der Gesellschaft durchschnittlich 147 Mitarbeiter (Vorjahr: 142) und 18 Aushilfen (Vorjahr: 15) angestellt. Zum 31. Dezember 2020 waren 147 (Vorjahr: 142) Mitarbeiter und 22 Aushilfen (Vorjahr 17) beschäftigt.

5.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet waren während des gesamten Geschäftsjahres:

Herr Jürgen Groß, Frankfurt am Main	Projektentwicklung und Strategie
Herr Peter Matteo, Rödermark	Technik
Herr Nikolaus Bieber, Bad Homburg	Verkauf
Herr Martin Hahn, Frankfurt am Main	Kaufmännischer Bereich
Herr Jens Hausmann, Frankfurt am Main	Kaufmännische Projektentwicklung

Gesamtprokura wurde den Herren Frank Peter Meßmer, Marcus Pfeifer, Boris Kupke, Boris Pohl, Tobias Klußmann sowie Philipp Schobert erteilt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen in 2020 T€ 2.915 (Vorjahr: T€ 3.067).

5.3 Verbundene Unternehmen und Beteiligungsunternehmen (Anteilsbesitz)

Der Anteilsbesitz sowie die abgeschlossenen Ergebnisabführungsverträge der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH können der Anlage 2 zum Anhang entnommen werden. Die Gesellschaft stellt einen konsolidierten Abschluss für den größten und den kleinsten Kreis von Unternehmen auf. Dieser wird an ihrem Sitz in Frankfurt am Main offengelegt. Sämtliche Geschäfte mit nahestehenden Personen sind zu marktüblichen Konditionen abgeschlossen worden.

5.4 Abschlussprüferhonorar

Das im Aufwand des Geschäftsjahres 2020 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt TEUR 396 (Vorjahr TEUR 113) und entfällt in 2020 auf die gesetzliche Abschlussprüfung (TEUR 125; Vorjahr: TEUR 113), sonstige Bestätigungsleistungen (T€ 79; Vorjahr: TEUR 0) sowie auf sonstige Beratungsleistungen für die Erstellung eines Planungstools (T€ 192; Vorjahr: TEUR 0).



5.5 Haftung als Komplementär

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter folgender Unternehmen:

Name des Unternehmens	Sitz	Rechtsform
- Jürgen Groß Grundstücksverwaltungs GmbH & Co. Projektentwicklung Frankfurt am Main KG	Frankfurt am Main	Kommanditgesellschaft
- Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Rhein-Main KG	Frankfurt am Main	Kommanditgesellschaft

Ereignisse, die zu einer persönlichen Haftung führen können, sind bis zum heutigen Tage nicht bekannt geworden.

5.6 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)

Es sind bis zur Aufstellung des Jahresabschlusses keine Ereignisse eingetreten, die einer Erläuterung bedürfen.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2021

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann



Anlagenspiegel



Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens 2020

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2020	Zugänge Umbuchungen	Abgänge Umbuchungen	31.12.2020
	€	€	€	€
A. Anlagen				
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
Software	409.499,63	44.439,11	41.260,94	412.677,80
<u>II. Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	284.066,96	0,00	9.492,50	274.574,46
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.202.674,70	337.884,85	210.924,00	2.329.635,55
	2.486.741,66	337.884,85	220.416,50	2.604.210,01
<u>III. Finanzanlagen</u>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.824.728,28	0,00	25.000,00	3.799.728,28
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	90.937.777,94	40.212.829,67	21.442.309,10	109.708.298,51
3. Beteiligungen	1.992.850,68	180.000,00	334.000,00	1.838.850,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.240.345,53	5.179.891,57	189.662,74	16.230.574,36
5. Sonstige Ausleihungen	40.462,21	389.145,57	0,00	429.607,78
	108.036.164,64	45.961.866,81	21.990.971,84	132.007.059,61
	110.932.405,93	46.344.190,77	22.252.649,28	135.023.947,42



Abschreibungen			Restbuchwerte		
01.01.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2020	31.12.2020	31.12.2019
€	€	€	€	€	€
246.133,63	105.662,11	41.255,94	310.539,80	102.138,00	163.366,00
41.003,73	19.885,00	9.491,50	51.397,23	223.177,23	243.063,23
1.634.015,82	337.442,15	209.814,10	1.761.643,87	567.991,68	568.658,88
1.675.019,55	357.327,15	219.305,60	1.813.041,10	791.168,91	811.722,11
49.998,00	0,00	0,00	49.998,00	3.749.730,28	3.774.730,28
401.059,74	13.891,32	414.951,06	0,00	109.708.298,51	90.536.718,20
141.250,00	0,00	2.500,00	138.750,00	1.700.100,68	1.851.600,68
0,00	0,00	0,00	0,00	16.230.574,36	11.240.345,53
0,00	0,00	0,00	0,00	429.607,78	40.462,21
592.307,74	13.891,32	417.451,06	188.748,00	131.818.311,61	107.443.856,90
2.513.460,92	476.880,58	678.012,60	2.312.328,90	132.711.618,52	108.418.945,01



Anlage 2: Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB

Name des Unternehmens	Sitz	ausstehendes		Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
		Eigenkapital T€	Eigenkapital T€		
Gesellschaften mit Gewinnabführungsvertrag					
1 Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
2 Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
3 G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	75	0	100	0
4 Jürgen Groß Bauen und Wohnen GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
Gesellschaften ohne Gewinnabführungsvertrag					
1 Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	132	0	100	27
2 Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt a.M.	104	0	100	604
3 G & O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	35	0	50	3
4 Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH*	Frankfurt a.M.	39	0	50	14
5 GOB Projektentwicklungsgesellschaft E & A mbH*	Frankfurt a.M.	33	0	50	3
6 Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	0	0	100	-8
7 Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	2.026	0	33	-839
8 Überseequartier Beteiligungs GmbH	Frankfurt a.M.	3.056	0	100	1.477
9 Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	2.978	0	100	895
10 GOB Dritte E & A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	-308	0	50	-470
11 NM 80 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	267	0	50	238
12 Hofgarten Projektgesellschaft mbH*	Frankfurt a.M.	289	0	50	338
13 NM 74 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	68	0	50	40
14 G & O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	461	0	50	66
15 NM Schiller Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	31	0	50	1
16 G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	19	0	50	-5
17 G & O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	119	0	50	-70
18 NM Schiller Service GmbH*	Frankfurt a.M.	257	0	50	7
19 G&P Quartiersmanagement GmbH	Frankfurt a.M.	18	0	100	-3
20 GP Con GmbH*	Frankfurt a.M.	3.911	0	100	1.701
21 G&P Erste Management GmbH	Frankfurt a.M.	233	0	100	4
22 G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt a.M.	240	0	100	-3
23 G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt a.M.	235	0	100	-2
24 G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt a.M.	217	0	100	-13
25 GP Log GmbH	Frankfurt a.M.	366	0	100	276
26 GP Tec GmbH	Frankfurt a.M.	-41	0	100	-66



Name des Unternehmens	Sitz	Eigenkapital	ausstehendes Eigenkapital	Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
Gesellschaften mit mittelbarer Beteiligung					
1 G & O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	43	0	50	4
2 G & O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	304	0	50	-5
3 G & P Restaurant GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-189	0	100	-107
4 Groß & Omikron Zweite GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	59	0	100	-12
5 G & O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	336	0	50	-4
6 G & P Themis GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	9	0	100	-4
7 G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-15	0	100	-20
8 G&P Kalypso GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	171	0	100	85
9 G & O Gateway Gardens Erste GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	354	0	50	-308
10 ÜSQ Holding GmbH*	Frankfurt a.M.	88.826	0	100	0
11 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Gewerbepark KG	Frankfurt a.M.	23	0	100	-7
12 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG	Frankfurt a.M.	1.102	0	100	1.077
13 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Zweite Lindleystraße KG	Frankfurt a.M.	68	0	100	-16
14 G&P Karpo GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	56	0	100	-25
15 G&P Hermes Projektentw. GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-169	0	100	-73
16 GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	354	0	50	65
17 GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	343	0	50	63
18 GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-194	0	50	-61
19 GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Sechste Rhein-Main KG*	Frankfurt a.M.	1.247	0	50	66
20 G&O Cirrus GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	-992	0	50	-562
21 G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	294	0	50	252
22 G & P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-3.628	0	100	-777
23 G & P Galateia Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-5.153	0	100	-84
24 G & P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-2.385	0	100	-423
25 G & O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	310	0	50	119
26 G & P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-3.338	0	100	-2.538
27 G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	273	0	100	23
28 Grand Central Frankfurt GmbH*	Frankfurt a.M.	17.526	0	50	28.295
29 GC P I GmbH**	Frankfurt a.M.	-2.293	0	50	-615
30 GC P II GmbH**	Frankfurt a.M.	-1.440	0	50	-366
31 GC P III GmbH**	Frankfurt a.M.	-2.555	0	50	-722
32 GC TÜ-GmbH GmbH**	Frankfurt a.M.	-85	0	50	-31
33 G & O MK 14.3 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-327	0	50	-305
34 G & O MK 17.7 Süd Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	79	0	50	0
35 G & O MK 17.7 Nord Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-643	0	50	-173
36 G&P Siderium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-64	0	100	-74
37 G&P Trias GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-32	0	100	-43
38 G&P Perm GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-44	0	100	-55
39 G&P Karbon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-107	0	100	-114
40 G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-54	0	100	-45
41 G&P Stenium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-31	0	100	-42
42 G&P Silur GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-120	0	100	-125
43 G&P Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-119	0	100	-124
44 G&P Tonium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	5	0	100	-14
45 G & P Synedrio GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	19	0	100	-4
46 G&P Eos GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
47 G&P Mezza Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	25	100	-2
48 G&P Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	23	25	100	-2
49 G&P MK 12 GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	5	0	100	-20
50 G&P Synoris GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-435	0	100	-460

* vorläufiges Ergebnis 2020

** Ergebnis 2019



III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers



An die Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main

Prüfungsurteile

Wir haben den Jahresabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, – bestehend aus der Bilanz zum 31. Dezember 2020 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 geprüft.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse

- entspricht der beigefügte Jahresabschluss in allen wesentlichen Belangen den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und vermittelt unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft zum 31. Dezember 2020 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2020 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Gemäß § 322 Abs. 3 Satz 1 HGB erklären wir, dass unsere Prüfung zu keinen Einwendungen gegen die Ordnungsmäßigkeit des Jahresabschlusses und des Lageberichts geführt hat.

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts 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 Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft 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 Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft 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 Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss 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 Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

- identifizieren und beurteilen wir die Risiken wesentlicher – beabsichtigter oder unbeabsichtigter – falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist bei Verstößen höher als bei Unrichtigkeiten, da Verstöße betrügerisches Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts 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 der Gesellschaft 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 Jahresabschluss und im Lagebericht 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 die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2021

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer

Michael Rohkämper
Wirtschaftsprüfer



Groß & Partner
Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
Siesmayerstraße 21
60323 Frankfurt am Main

T +49 (0)69 - 36 00 95 100
@ info@gross-partner.de
W www.gross-partner.de

Sitz: Frankfurt am Main
Amtsgericht Frankfurt a.M.
Handelsregister 37060
Int. USt-IdNr. DE 159194046