



Jahresabschluss 2022



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Zusammengefasster Lagebericht für das Geschäftsjahr 2022.....	3
II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	19
1. Bilanz zum 31. Dezember 2022.....	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022.....	22
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2022.....	23
Anlagenspiegel.....	39
Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB.....	42
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	44



**I. Zusammengefasster Lagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH
für das Geschäftsjahr 2022**



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 Konzernjahresfehlbetrag von Groß & Partner beträgt für das Jahr 2022 T€ 8.327 (Vorjahr: Konzernjahresüberschuss T€ 4.829). Damit wurde erstmalig seit 2012 ein negatives Konzernergebnis erzielt. Ursache dafür ist, dass die derzeitige Projektpipeline unverändert zu einem wesentlichen Anteil durch mehrjährige Großprojekte geprägt ist, die erst in den Folgejahren ertragswirksam an die Käufer übergeben werden. Weiterhin konnten für 2022 geplante Verkäufe aufgrund des Marktumfeldes nicht umgesetzt werden. Der erfolgreiche Abschluss eines Forward-Deals in 2021 zum Verkauf des Projektes FOUR/T1 hat im Konzern bisher zu keinen Ergebniseffekten geführt. Die wesentliche Gewinnrealisierung wird voraussichtlich im Jahr 2025 im Rahmen der Entkonsolidierung erfolgen, so dass das Ergebnis dieses Jahres durch einen sehr hohen positiven Einmaleffekt beeinflusst werden wird. Der wesentliche Ergebnisbeitrag des Geschäftsjahres 2022 konnte im Rahmen der Fertigstellung und Übergabe des neuen Sitzes des DFB und seiner Akademie erzielt werden.

Wie in den Vorjahren besitzt das Projekt FOUR als größte laufende Projektentwicklung für Groß & Partner eine zentrale Bedeutung. Im März 2021 fand die symbolische Grundsteinlegung statt, und es konnte, trotz des durch die Corona Pandemie herausfordernden Umfeldes, planmäßig mit dem Hochbau begonnen werden. Der Hochbau verlief auch während des Jahres 2022 planmäßig, so konnte der Rohbau des Projektes T4 im Oktober 2022 fertiggestellt werden. Es ist geplant, dass die Übergabe der ersten Großfläche an den Mieter im Herbst 2023 erfolgt. Der sichtbare Fortschritt des Projektes im Stadtbild von Frankfurt wird von weiteren Erfolgen im Bereich der Vermietung des Projektes flankiert. So konnten im T4 weitere Bereiche vermietet werden, unter anderem die Kanzlei Pusch Wahlig Workplace Law sowie das Transaktionsberatungsunternehmen Colliers und der Pharmakonzern Sanofi haben Mietverträge für Büroflächen im T4 unterzeichnet. Die Vermietungsquote im T4 beläuft sich im April 2023 somit auf rund 88%, während die Büovermietungsquote für den T1 bei rund 63% liegt. Großen Herausforderungen sieht sich Groß & Partner beim Projekt T3 gegenübergestellt, da seit dem Beginn des Ukraine-Krieges im Allgemeinen eine große wirtschaftliche Unsicherheit besteht und die Bau- und Immobilienbranche weiterhin mit enormen Kostensteigerungen umgehen muss. Allein schon diese Faktoren haben aus Sicht der Geschäftsführung einen negativen Einfluss auf die Bereitschaft potentieller Käufer, eine Wohnung im Turm T3 zu erwerben. Verstärkend kommt der starke Anstieg der Zinsen für Immobiliendarlehen hinzu. Um auf dieses anspruchsvolle Umfeld zu reagieren, hat Groß & Partner zu Beginn des Jahres 2023 mit der GP Sales GmbH eine eigene Vertriebsgesellschaft gegründet, um den Vertriebs Erfolg der Wohnungen im T3 auch durch eine größere Kundennähe sicherzustellen und ab dem 3. Quartal 2023 die Vermietung der Wohnungen im Wohn- und Geschäftshaus in der „Neuen Welt“ in Neu-Isenburg selbst realisieren zu können.

Für das im Jahr 2020 erworbene Grundstück in der Europaallee in Frankfurt wurde bis zum 2. Quartal 2022 ein Architekturwettbewerb durchgeführt. Es ist beabsichtigt, dass im Rahmen des Projektes NION (zuvor: Tower X) ein rd. 100 Meter hohes Bürogebäude errichtet wird, bei dem der Fokus auf dem Prinzip der Nachhaltigkeit und Energieeffizienz liegt. Für das im Jahr 2021 erworbene Bestandsgebäude in der



Wiesenhüttenstraße in Frankfurt wurde ebenfalls ein Architektenwettbewerb veranstaltet und im März 2023 entschieden. Das aus den 70er-Jahren stammende Gebäude wird grundlegend renoviert und mit einem viergeschossigen Anbau in Richtung Main erweitert. Das Büroprojekt KAIA (zuvor: Tower Y) soll dabei ähnlich wie das Projekt NION Maßstäbe im Bereich der Nachhaltigkeit setzen.

Der im Vorjahr begonnene Bau des Wohn- und Geschäftshauses sowie der dazugehörigen Quartiersgarage in Neu-Isenburg verläuft planmäßig, so dass die „Neue Welt“ (ehemals „Stadtquartier Süd“) als Quartiersentwicklung in Zukunft mehr als 700 Wohnungen und Arbeitsplätze für rund 1.900 Menschen bieten wird. Die Realisierung dieses städtebaulichen Großprojektes soll sukzessive in den kommenden Jahren erfolgen – so stellt die „Neue Welt“ für Groß & Partner eine wichtige Landreserve dar.

Die Übergabe des Projektes MK 17.7 an den Hotelbetreiber StayCity in Gateway Gardens konnte 2022 planmäßig vollzogen werden. Es ist beabsichtigt, für dieses Objekt im Jahr 2023 einen Endinvestor zu finden. Des Weiteren soll im Verlauf des Jahres 2023 für das im Mai 2023 fertig gestellte Hotel der H-Hotels Gruppe die Vermarktung an einen Endinvestor vorgenommen werden. Nachdem viele Hotelbetreiber die Auswirkungen der Corona-Pandemie wirtschaftlich positiv überstanden haben und die Auslastungen und Zimmerraten wieder gestiegen sind, gehen wir für 2023 von guten Verkaufschancen aus.

Aus Sicht der Geschäftsführung stellen die anhaltend hohen Kostensteigerungen den Konzern unverändert vor wesentliche Herausforderungen. Die generelle Verfügbarkeit von Personal und Material hat sich jedoch, wenn auch zu stark gestiegenen Kosten, verbessert. Das Umfeld für Bürovermietungen, insbesondere im Segment der kleineren und mittelgroßen Flächen bis 5.000 m² in guten Lagen, stellt sich aus Sicht der Geschäftsführung positiv dar. Auf Grund der allgemeinen wirtschaftlichen Unsicherheit in Verbindung mit dem Krieg in der Ukraine sowie der vergleichsweise hohen Inflationsrate, insbesondere jedoch auf Grund des gestiegenen Zinsniveaus ist es derzeit aber schwierig, Endinvestoren für die Projekte zu angemessenen Kaufpreisen finden.

1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Gemäß dem aktualisierten Jahresgutachten des Sachverständigenrates ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum Jahr 2021 um 1,9% angestiegen.¹ Die Europäische Zentralbank hat in mehreren Schritten während des Jahres 2022 den Leitzins von 0% auf 2,5% erhöht.²

Die inländische Nachfrage prägte im Jahr 2022 stark die Wirtschaftsentwicklung, insbesondere pandemiebedingte Aufholeffekte stützten in den ersten drei Quartalen den privaten Konsum.³ Während der Anstieg der Energiepreise etwas zurückging, lag die Kerninflation in den vergangenen Monaten über den Erwartungen.⁴ Die Inflation in Deutschland lag im Jahr 2022 bei 6,6%.⁵

¹ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 4.

² Vgl. Europäische Zentralbank

³ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21.

⁴ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21.

⁵ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21.



2 Gesellschaftsrechtliche Strukturen

Die Gesellschafter von Groß & Partner sind die Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungs GmbH sowie die Herren Peter Matteo, Nikolaus Bieber, Martin Hahn, Jens Hausmann und Jose Martinez.

Der Sitz des Konzerns ist Frankfurt am Main.

Die Gesellschaft unterhält im Rahmen der Projektstätigkeit enge Geschäftsbeziehungen zu Investoren, Mietern, Banken, sonstigen Finanzierungs- 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 Anlagen 1 und 2 zum Konzern-Anhang.

3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Gesamtwirtschaft und der Branche

Es wird erwartet, dass das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2023 um 0,2% sinkt und es im Jahr 2024 um 1,3% steigen kann.⁶ Die Arbeitslosenquote in Deutschland entwickelt sich trotz der angespannten wirtschaftlichen Lage stabil, so lag diese im Jahr 2022 bei 5,3% und wird mit 5,4% bzw. 5,2% für die nächsten beiden Jahre gemäß Prognose weiterhin stabil bleiben.⁷

Der Auftragsbestand des Jahres 2022 im Bauhauptgewerbe liegt preisbereinigt 4,5% unterhalb des Bestand des Vorjahres.⁸ Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes erwartet für das Jahr 2022 einen preisbereinigten Umsatzrückgang in Höhe von 5,5% und für das Jahr 2023 in Höhe von 7%.⁹

In Deutschland hat sich der Büromarkt 2022 in Bezug auf den Flächenumsatz stabil auf dem Niveau des Vorjahres entwickelt.¹⁰ Wie im Vorjahr wurden an den acht wichtigsten Standorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) rund 3,4 Mio. qm an Büroflächen vermietet.¹¹ Die Leerstandsquote an diesen Standorten hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um 0,2 Prozentpunkte auf 5,4% erhöht.¹² In Frankfurt hat sich die Leerstandsquote von 8,5% nicht verändert, die verfügbare Fläche beläuft sich auf 1,8 Mio. qm.¹³ Die Spitzenmieten haben sich deutschlandweit nach oben entwickelt, in Frankfurt beträgt diese nun 48 EUR/qm.¹⁴ Der Flächenumsatz in Frankfurt hat sich im Jahr 2022 jedoch reduziert und beläuft sich auf 472.000 qm (Vorjahr: 538.000 qm).¹⁵ Dabei ist hervorzuheben, dass sich der Flächenumsatz zwar reduziert hat, der Rückgang im vierten Quartal 2022 jedoch nicht so hoch ausfiel wie an den Standorten Berlin, München und Hamburg.¹⁶

⁶ Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 21/22.

⁷ Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 31

⁸ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 24. März 2023.

⁹ Vgl. ZDB, Pressemitteilung vom 06. Dezember 2022.

¹⁰ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 2.

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 2.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 2.

¹⁵ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2022, S. 1.

¹⁶ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2022, S. 1.



Auf insgesamt 22,3 Mrd. EUR belief sich das Transaktionsvolumen im deutschen Büroinvestmentmarkt im Jahr 2022, was einen Rückgang um rund 28% im Vergleich zum Jahr 2021 bedeutet, in dem noch Investments in Höhe von rund 30,7 Mrd. EUR vorgenommen wurden.¹⁷ Es ist davon auszugehen, dass das Umfeld für Investments herausfordernd bleiben wird.¹⁸

Die Geschäftsführung schätzt das Umfeld für Vermietungen insbesondere von kleinen und mittleren Flächen in attraktiven Lagen nach wie vor positiv ein, was durch die zahlreichen Vermietungserfolge im Projekt FOUR/T4 bestätigt wird. Anspruchsvoller ist das Umfeld für großflächige Vermietungen, da im Markt auf Grund der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung und den in vielen Unternehmen noch nicht abgeschlossenen strukturellen Überlegungen zur Organisations- und Arbeitsplatzstruktur Unsicherheit besteht und somit der Abschluss großflächiger Mietverträge nur nach intensiver und entsprechend langwieriger Prüfung erfolgt. Der Investmentmarkt ist derzeit vom Anstieg des Zinsniveaus deutlich negativ beeinflusst, so dass sich dieser in einer Findungsphase zum Umgang mit Finanzierungen und mit Blick auf neue und angemessene Kaufpreisniveaus befindet.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Im Jahr 2022 wurde durch Groß & Partner wie geplant der Neubau für den DFB und seine Akademie sowie die Projekte Colt Datenzentrum und Yukatel (auf Ebene der GP Con GmbH) erfolgreich fertiggestellt und dem Eigentümer bzw. Nutzer übergeben. Weitere Projektfertigstellungen waren für das Jahr 2022 nicht geplant. Die restlichen Umsatzerlöse resultieren größtenteils aus Fortschritten bei Projekten, die gemäß IFRS 15 über die Vertragslaufzeit in Abhängigkeit vom Leistungsstand abgerechnet werden. Dies umfasst insbesondere die Projekte FOUR/T4 sowie The Spin.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Ursache dafür sind die andauernden Bautätigkeiten im Rahmen des Projekts FOUR sowie des Wohn- und Geschäftshauses in Neu-Isenburg. 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 (Grand Central, StayCity-Hotel Gateway Gardens, H-Hotel Eschborn) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzel- und Konzernabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die vom Konzern gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

Zu den weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2022, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz in Frankfurt einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 414 Zimmer und großzügige Konferenz- und Veranstaltungsflächen. Die Übergabe an den Mieter erfolgte im April 2023, die Abnahme durch den Käufer im Mai 2023. Ergänzend zum Hotel stehen rd. 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen des Gebäudes zur Verfügung, von denen zu Beginn des Jahres 2022 rd. 3.000 qm an eine renommierte Anwaltskanzlei vermietet werden konnten. Auf Basis der geschlossenen Verträge konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 42.911 erwirtschaftet werden. Die Übergabe des Projektes an den Endinvestor wurde dabei bereits im Jahr 2019 im Rahmen eines vorgezogenen Closings (wobei die Bau-

¹⁷ Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.

¹⁸ Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2022, S. 1.



und Vermietungsverpflichtung weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verblieb) vollzogen.

Beim Projekt „Neue Welt“ in Neu-Isenburg wird derzeit primär ein größeres Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Quartiersgarage errichtet, für die weiteren Baufelder des Quartiers laufen parallel dazu die Erschließungsmaßnahmen. Für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss des Wohn- und Geschäftshauses besteht bereits ein langfristiger Mietvertrag für einen EDEKA-Supermarkt. Die Anteile an der entsprechenden Projektgesellschaft sowie zwei weitere Projektgesellschaften zur Realisierung von Miet- bzw. Eigentumswohnungen im Quartier wurden bereits im Jahr 2021 entkonsolidiert, bei Groß & Partner verbleibt ein Restanteil von jeweils 30%.

Die Tochtergesellschaft GP Con GmbH erbringt Rohbauleistungen für Groß & Partner-Projekte und Dritte, wobei im aktuellen Marktumfeld ein Schwerpunkt im Bau von Rechenzentren besteht. Dabei haben die Projekte COLT Datenzentrum, Yukatel und FRA 18-22 mit insgesamt T€ 23.351 zu den Umsatzerlösen beigetragen.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls durch Dienstleistungsverträge Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Dazu zählte beispielsweise das Projekt ONE FORTY WEST, mit dem Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.201 erwirtschaftet wurden. Des Weiteren konnte mit dem Joint-Venture Projekt H-Hotel Eschborn T€ 199 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden, die Grundstücksentwicklung in Gateway Gardens hat Umsatzerlöse in Höhe von T€ 326 generiert.

Zukünftige Projektentwicklung / Auftragslage bei Groß & Partner:

Die Auslastung der beiden kommenden Jahre wird, neben dem bereits erwähnten Großprojekt FOUR Frankfurt, insbesondere durch folgende Projekte gesichert:

Angrenzend zum bereits errichteten Neubau für SAP in Eschborn wurde durch Groß & Partner in Zusammenarbeit mit der OFB Projektentwicklung im Rahmen eines Joint-Ventures ein H-Hotel der H-Hotels Gruppe realisiert. Die Eröffnung des achtgeschossigen Hotels, das über 215 Zimmer verfügt, ist noch im 2./Beginn 3. Quartal 2023 vorgesehen.

Groß & Partner hatte bezüglich Gateway Gardens mit der Steigenberger Hotelgruppe einen Mietvertrag zur Errichtung eines internationalen Kongresshotels in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen abgeschlossen. Auf Grund des schwierigen Marktumfeldes für Kongresshotels im speziellen und der allgemeinen Marktentwicklung wird das Projekt derzeit nicht weiterverfolgt, der Mietvertrag wurde auf Basis eines Rücktrittsrechts aufgelöst, das Grundstück wurde noch nicht verbindlich erworben.

Die irische Hotelgruppe StayCity hat am 1. Februar 2022 ihren Betrieb auf Gateway Gardens aufgenommen: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung hat Groß & Partner ein Boardinghouse errichtet, das über 269 Longstay-Apartments verfügt. Der Mietvertrag über das Gebäude mit rund 9.800 qm oberirdischer Geschossfläche hat eine Laufzeit von 25 Jahren.

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

Gateway Gardens als ehemaliges Wohngebiet der US-Air-Force Mitarbeiter am Frankfurter Flughafen wird seither öffentlich erschlossen und einer der Lage und Qualität des Quartiers ggü. dem Flughafenterminal 2 angemessenen Nutzung zugeführt. 2005 wurde hierfür auch die „Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH mit jeweils 50% beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH ist für die Entwicklung und Erschließung des Gesamtareals sowie die Vermarktung bzw.



Veräußerung der einzelnen Grundstücke verantwortlich. Der Vermarktungsstand der Grundstücke betrug zum Jahresende 2022 58%.

Bei der Quartiersentwicklung „Neue Welt“ in Neu-Isenburg konnte mit der Rechtskraft 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 sowie Parken in einem grünen Umfeld mit großem Park und einem neuen Stadtplatz in direkter Nähe einer geplanten Haltestelle der neuen S-Bahn-Strecke der Regionaltangente West. Der Baubeginn für erste Projekte in der „Neuen Welt“ erfolgte im 3. Quartal 2021. Mit den Erschließungsarbeiten im Quartier wurde zeitgleich begonnen.

Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase. Dies betrifft insbesondere die Projekte NION und KAIA.

3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit des Konzerns lag, wie in den Vorjahren, auf der Errichtung von Büro-, Wohn- und Hotelimmobilien. Mit Projekten wie dem ONE FORTY WEST, The Spin, FOUR sowie NION 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 bei. Daneben ist Groß & Partner auch mit mehreren Hotelprojekten in Frankfurt und Umgebung positioniert. Dieser Markt ist im Zuge der Corona-Krise vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden. Im Rahmen des Wegfalls der Corona-Einschränkungen hat sich das Hotelgewerbe jedoch, wie erwartet, erholt und es werden überwiegend wieder auskömmliche Auslastungen und gute Zimmerraten erzielt. Die Übernachtungszahlen des StayCity Hotels lassen den Verkauf an einen Investor im Jahr 2023 realistisch erscheinen, die soeben fertiggestellten Projekte NH Collection im The Spin sowie H++-Hotel in Eschborn werden von den Betreibern auf Grund des sich erholenden Marktumfeldes zeitnah eröffnet. Über die Tochtergesellschaften GP Con GmbH, GP Tec GmbH und GP Log GmbH werden weiterhin Rohbauleistungen, Leistungen im Bereich der technischen Gebäudeausrüstung sowie Logistikleistungen angeboten.

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 Kostensteigerungen im Zuge des Ukraine-Krieges sowie die anhaltend hohe Nachfrage nach Baudienstleistungen führen 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, worauf Groß & Partner bereits 2016 mit der Gründung einer eigenen Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) reagiert 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 komplexe Tief- und Rohbauarbeiten



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 Unternehmen strukturiert und steuert in erster Linie komplexe Bauvorhaben in allen relevanten logistischen Fragen aus einer Hand. 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.

Ergänzend zur Baulogistik hat Groß & Partner als weitere Tochtergesellschaft die GP Tec GmbH gegründet, die insbesondere Planungs- und Ausführungsleistungen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung, der Bau- und Objektüberwachung, Baustromversorgungsanlagen, Leerrohrverlegung u.v.m., bereitstellt. Dies versetzt Groß & Partner in die Lage, die erhöhten Anforderungen an hochwertige Technologien der gebäudetechnischen Gewerke selbst zu betreuen und auch hier Leistungen aus einer Hand anzubieten.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in Zukunft die Realisierung anspruchsvoller Projekte weiterhin verstärkt im Rahmen von Einzelgewerk- und Paketvergaben anstatt Generalunternehmervergaben abgewickelt werden, um sowohl flexibel auf Wünsche der Mieter eingehen zu können, als auch das Kostenniveau 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 langfristige nicht-finanzielle Vermögenswerte

Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände fielen im Jahr 2022 mit T€ 25 geringer als im Vorjahr (T€ 127) aus, da im Vorjahr insbesondere auf Ebene der neuen Gesellschaften GP Tec und GP Log investiert wurde.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen stiegen dagegen an und entfielen hauptsächlich auf Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 1.252 (Vorjahr: T€ 805) und betrafen insbesondere die neu gegründete Gesellschaft GP Log.

3.6 Investitionen in langfristige finanzielle Vermögenswerte

Langfristige finanzielle Vermögenswerte umfassen Finanzanlagen, at-equity bilanzierte Beteiligungen sowie Ausleihungen gegenüber nicht konsolidierten Schwestergesellschaften, die unter den langfristigen sonstigen Vermögenswerten ausgewiesen sind.

Die Gruppe gewährt zur Finanzierung von laufenden Projekten den entsprechenden Joint-Venture Gesellschaften Darlehen. Wir verweisen auf unsere ergänzenden Darstellungen im Konzernanhang.



3.7 Finanzierung

Das Umfeld für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen hat sich während des Jahres 2022 weiter verschlechtert. Zunächst hatte der Beginn des Ukraine-Krieges zu einer allgemeinen Verunsicherung auf Seiten der Finanzierungspartner geführt, der anschließende Anstieg des Zinsniveaus mit der Folge der Unsicherheit bzgl. der Entwicklung der Immobilienwerte hat die Kreditvergabe der Banken zudem erheblich negativ beeinflusst. Bei bestehenden Finanzierungen mussten Zinssicherungsgeschäfte abgeschlossen werden, bei anstehenden Prolongationen muss von erhöhten Zinsen und Kreditmargen und damit höheren Finanzierungskosten ausgegangen werden. Wie in der Vergangenheit können Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz von Groß & Partner entsprechend 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 - jedoch im Wesentlichen auf Basis verpflichtender Projekt-Vorvermietungen, was gewisse Unsicherheiten bezogen auf den möglichen Realisierungsbeginn von Projekten mit sich bringt.

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 war zunächst bis zum Ende des Jahres 2022 befristet und konnte in ein Tilgungsdarlehen umgewandelt werden. Die vollständige Tilgung erfolgt nun planmäßig bis zum Ende des Jahres 2026 in quartalsweisen Raten. Durch diese Maßnahme ist es gelungen, die Liquiditätsposition der Gruppe deutlich zu stärken.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. Um die Finanzierungsform der Gruppe zu diversifizieren, hatte Groß & Partner zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 eine Anleihe über 50 Mio. EUR emittiert, deren Laufzeit 5 Jahre beträgt und die mit 5,00% p.a. verzinst wird. In einer zweiten Tranche können weitere 50 Mio. EUR platziert werden. Des Weiteren steht Groß & Partner eine Betriebsmittellinie über 10 Mio. EUR zur Verfügung, die kurzfristig abgerufen werden kann.

Unter anderem wurde der Nettoemissionserlös wie beabsichtigt dazu verwendet, weitere Immobilienprojekte, insbesondere den Ankauf und die Entwicklung von Grundstücken in Gateway Gardens am Frankfurter Flughafen (Baufeld MK12, Cirrus), sowie im Quartier „Neue Welt“ in Neu-Isenburg zu finanzieren. Des Weiteren wurde der Ankauf der Grundstücke NION und KAIA teilweise mit dem Emissionserlös finanziert. Insgesamt erfolgt über dieses teilweise auch höherverzinsliches (Mezzanine-)Kapital ersetzende Instrument eine Optimierung unserer Gesamtfinanzierungsbelastung.

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeiter hat sich mit 313 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 288) zum 31. Dezember 2022 erhöht. Der Grund für den Anstieg ist insbesondere die Ausweitung der Geschäftstätigkeit der verschiedenen Tochtergesellschaften und der neu gegründeten Tochtergesellschaften. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass im Jahr 2023 die Anzahl der Mitarbeiter weitestgehend konstant bleibt. Es handelt sich bei den Arbeitnehmern ausschließlich um Angestellte.

Die Aufwendungen für Schulungen und berufsbegleitende Studiengebühren betragen im Geschäftsjahr T€ 203 (Vorjahr: T€ 179).



3.9 Nachhaltigkeit / ESG¹⁹

Groß & Partner hat seine Nachhaltigkeitsstrategie konsequent weiterentwickelt. Das Thema ESG wird in allen Geschäftsbereichen verfolgt und freut sich einer breiten Zustimmung. Unternehmensintern haben wir z.B. im Bereich Personal uns dazu entschieden, uns von GreatPlaceToWork als TOP Arbeitgeber zertifizieren zu lassen. Entsprechende Fortbildungs- / und Care-Programme und Prozesse sind bereits implementiert worden.

Bei unseren Projekten geht es ebenso stark voran. Wir haben z.B. bei unserem Projekt KAIA – das in Sachen ESG ein Leuchtturmprojekt wird, uns dazu entschieden, neben der Revitalisierung des Hochhauses, den angrenzenden Neubau in Holzhybridbauweise zu realisieren. Mit diesem Projekt, werden bereits in der Herstellung, im Vergleich zu einem herkömmlichen Neubau ca. 50 % CO₂ Einsparung durch die Konservierung der Grauen Energie im Hochhaus und der Holzhybrid Bauweise im Annex generieren. Auch im Betrieb wird das Gebäude durch die eingesetzte Geothermie und PV-Fassade einen wesentlichen Beitrag leisten die CO₂ Bilanz zu optimieren.

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Die Bilanzsumme ist um T€ 283.088 auf T€ 1.344.854 angestiegen. Dabei sind die langfristigen Vermögenswerte im Wesentlichen auf Grund der Fair-Value-Bewertung der derivativen Finanzinstrumente angestiegen. Groß & Partner hat auf Grund des gestiegenen Zinsumfeldes Zinssicherungsgeschäfte in Form von Swaps und Caps abgeschlossen, um sich gegen weiter steigende Finanzierungskosten abzusichern, die Werterhöhung dieser Zinssicherungsgeschäfte wurde unter den sonstigen finanziellen Vermögenswerten ausgewiesen. Der Wert dieser Zinssicherungsgeschäfte beläuft sich zum Stichtag auf T€ 29.613 Die kurzfristigen Vermögenswerte beinhalten überwiegend das Vorratsvermögen, in dem die aktivierten Herstellungskosten der verschiedenen Projekte abgebildet werden. Diese sind auf Grund der fortlaufenden Projektentwicklungen angestiegen und belaufen sich zum Jahresende auf T€ 955.508 (Vorjahr: T€ 713.255), wovon der größte Anteil mit T€ 774.330 auf das Projekt FOUR entfällt. Des Weiteren haben sich Vertragsvermögenswerte erhöht, dies ist insbesondere auf die fortschreitende Bautätigkeit beim Projekt T3 zurückzuführen, da dort den Kosten für die Errichtung der Wohnungen bzw. des Hotels nicht Anzahlungen in gleicher Höhe gegenüberstehen. Die Zahlungsmittel und Zahlungsmitteläquivalente haben sich nicht wesentlich verändert, diese resultieren aus den Mittelabrufen sowie Kaufpreiszahlungen der einzelnen Projekte.

Das Eigenkapital des Konzerns hat sich im Vergleich zum Vorjahr nicht wesentlich verändert. Zwar wurde ein Jahresfehlbetrag von T€ 8.327 erwirtschaftet, doch wurde im Rahmen der Fair-Value-Bewertung der Finanzinstrumente eine Neubewertungsrücklage über T€ 10.064 gebildet, so dass sich das Eigenkapital zum Jahresende auf T€ 142.493 beläuft, während es ein Jahr zuvor bei T€ 141.549 lag.

Die langfristigen Schulden haben sich zum einen durch die Aufnahme weiterer Mezzanine-Tranchen zur Finanzierung der Projektentwicklungen erhöht, zum anderen wurden weitere Darlehenstranchen bei Kreditinstituten abgerufen, so dass auch die langfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten angestiegen sind. Zudem stiegen die passiven latenten Steuerbeträge an. Der Anstieg der passiven latenten Steuern erfolgte zum Teil erfolgsneutral, da diese für die Fair-Value-Bewertung der Derivate gebildet wurden, die nicht erfolgswirksam erfasst wurde.

¹⁹ Der Abschnitt 3.9 wurde nicht vom Abschlussprüfer geprüft.



Die sonstigen kurzfristigen Rückstellungen haben sich erhöht, da für die Restleistungen des Projektes DFB entsprechende Rückstellungen gebildet wurden. Des Weiteren haben sich die kurzfristigen Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten erhöht, was jedoch hauptsächlich auf eine Umgliederung von langfristigen zu kurzfristigen Verbindlichkeiten zurückzuführen ist, da bei drei Projekten die Finanzierungen im Jahr 2023 auslaufen bzw. verlängert werden. Die Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen sind stichtagsbezogen angestiegen und entfallen auf verschiedene Projekte bzw. Konzerngesellschaften. Die Vertragsschulden sind zurückgegangen, da insbesondere im Jahr 2022 das Projekt DFB fertiggestellt und so der auf dieses Projekt entfallende passive Saldo abgebaut wurde.

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.

Im Jahr 2022 konnten beim Projekt FOUR/T1 als Sicherheiten hinterlegte Gelder abgerufen werden, was zu einem Zufluss an Liquidität geführt hat. Zwar mussten ebenfalls Eigenmittel aufgewendet werden, um bei Finanzierungen beauftragte Zinnsicherungsgeschäfte abzuschließen, jedoch hat der planmäßige Projektverlauf beim T1 zu einer Entlastung des Eigenmitteleinsatzes geführt. Zudem wurden weitere Abschlagszahlungen für die Projekte The Spin, DFB, FOUR/T3 sowie FOUR/T4 vereinnahmt. Im Rahmen des Baufortschritts wurden bei den Projekten FOUR und Neue Welt weitere Fremdkapital- und Mezzanine-Tranchen abgerufen, die zu einer Erhöhung der Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sowie der sonstigen finanziellen Schulden geführt haben. Es wurden Tilgungen in Höhe von T€ 39.576 im Rahmen eines Förderdarlehens bzw. im Rahmen einer Projektfinanzierung vorgenommen. Insgesamt wurden T€ 253.983 an neuen Finanzverbindlichkeiten aufgenommen.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2023 und 2024 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

4.3 Ertragslage

Zur Geschäftsentwicklung verweisen wir auf unsere Erläuterungen unter Abschnitt 3.2. Das Vorsteuerergebnis des Konzerns lag im Jahr 2022 mit T€ - 5.539 unterhalb des Werts des Vorjahres (T€ 10.372).

Die Umsatzerlöse entfallen größtenteils auf Projekte, die nach IFRS 15 über die Laufzeit abgerechnet werden können. Es handelt sich dabei insbesondere um die Projekte DFB, The Spin und FOUR. Die Umsätze belaufen sich insgesamt auf T€ 254.292 (Vorjahr: T€ 177.632).

Der Personalaufwand beläuft sich auf T€ 36.547 (Vorjahr: T€ 30.063) und resultiert im Wesentlichen aus dem Anstieg der Mitarbeiteranzahl.

Die sonstigen Erträge (T€ 6.718) sind im Vergleich zum Vorjahr (T€ 30.152) zurückgegangen, da unter anderem im Vorjahr die Anteile an drei Projektgesellschaften veräußert wurden und der Entkonsolidierungseffekt in dieser Position enthalten war.

Die Finanzierungsaufwendungen sind angestiegen, da zum einen weiterer Tranchen abgerufen wurden, zum anderen haben sich die Zinskosten erhöht.



Die Eigenkapitalrendite, bezogen auf das zu Beginn des Geschäftsjahres eingesetzte Eigenkapital, betrug -5,9 % (Vorjahr: 3,6 %).

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Konzernjahresüberschuss. Das prognostizierte ausgeglichene Ergebnis konnte nicht erreicht werden, insbesondere da es zu keiner Ertragsrealisierung durch Verkauf des Projekts StayCity gekommen ist. Derzeit geht die Geschäftsführung davon aus, dass dieses Projekt im Jahr 2023 veräußert und der Projektertrag realisiert werden kann.

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 des Konzerns 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 gesehenen Risiken werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für den Konzern beschrieben. Die Risikoeinschätzung hat sich insbesondere aufgrund des geänderten Zinsumfeldes verändert.

Bis zum Ausbruch des Ukraine-Krieges im Februar 2022 bestand eine hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien, was zu einer Ausweitung der Bautätigkeit geführt hatte. In Folge des Krieges kam es zu allgemeinen Preissteigerungen, so dass die Europäische Zentralbank mit nicht absehbaren Zinserhöhungen auf die gestiegene Inflation reagiert hat. Das veränderte Zinsumfeld hat die Nachfrage der Investoren nach Immobilien zurückgehen lassen, da die Verzinsung alternativer Anlagen an Attraktivität gewonnen hat. Dies hat wiederum auch einen Einfluss auf die zu erzielenden Verkaufspreise, die den Investoren entsprechend höhere Renditen sichern müssen. Da außerdem die Investoren selbst zum Teil Fremdkapital aufnehmen, um den Erwerb von Immobilien durchführen zu können, sind die in Vorjahren erzielten Verkaufsfaktoren derzeit nicht erreichbar. Um die in den vergangenen Jahren etablierten Verkaufspreise dennoch erreichen zu können, muss es bei unverändertem Zinsumfeld zu nicht unerheblichen Mietsteigerungen kommen.

Die im Rahmen der Corona-Pandemie aufgetretenen Lieferschwierigkeiten haben sich im Jahr 2022 reduziert, ebenso kam es im Winter 2022/2023 zu keinen weiteren Lock-down Maßnahmen, so dass es zu keinen Einschränkungen auf den Baustellen gekommen ist.

Die Verfügbarkeit an leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungs- und Bauleistungen in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, ist weiter eingeschränkt. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con, der GP Log sowie der GP Tec mit einer Verstärkung der eigenen technischen Fachbereiche reagiert. Weiterhin wurden neue Geschäftsbeziehungen zu leistungsfähigen Nachunternehmern im inner- und außereuropäischen



Ausland aufgenommen, um den Kreis der qualifizierten Unternehmen für die Einzelgewerkvergabe 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 Projektcontrollingsystem, 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. Entsprechende Absicherungsgeschäfte wurden im Jahr 2022 beim Projekt FOUR abgeschlossen.

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.

Der Krieg in der Ukraine führte im Jahr 2022 zunächst zu erheblichen Preissteigerungen im Energiesektor, darauf folgten im Jahresverlauf allgemeine Preissteigerungen über alle Wirtschaftszeige hinweg. Die Europäische Zentralbank hat darauf mit nicht erwarteten Zinsschritten reagiert, so dass sich das allgemeine wirtschaftliche Umfeld, aber insbesondere der Markt für Immobilientransaktionen, verschlechtert hat. Aus Sicht der Geschäftsführung ist im Allgemeinen von einer wirtschaftlichen Erholung auszugehen, die Entwicklung des Immobiliensektors ist aber auf Grund seiner Abhängigkeit vom Finanzierungsumfeld derzeit schwierig einzuschätzen. Auf Grund der guten Qualität der initiierten Projekte sowie der teilweise bereits abgeschlossenen Verkaufsverträge bestehen aus Sicht der Geschäftsführung keine Risiken, 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 zum Vorjahr 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. Des Weiteren müssen aus Sicht der Geschäftsführung die Unternehmen ihrem Personal attraktive Räumlichkeiten bieten, damit die Präsenz am Arbeitsplatz wieder steigt. Dieses Ziel lässt sich mit attraktiven und modernen Arbeitsplätzen erreichen, wie die sehr gute Vermietungsquote im FOUR/T4 zeigt.

Unabhängig davon ist zu erwarten, dass das Geschäft mit Bestandsimmobilien, die im Zuge einer Revitalisierung den neuesten Standards und Anforderungen von Banken und Investoren i.S. Nachhaltigkeit, Energieeffizienz und ESG-Konformität angepasst werden, stärker als bisher in den Fokus rücken wird. Hierauf haben wir uns mit der Konzeption strukturierter Anlagevehikel für institutionelle Investoren im Jahr 2022 eingestellt, die Vertriebsgenehmigung eines ersten Manage-To-Green-Fonds durch die luxemburgische Finanzaufsicht wurde im Februar 2023 bereits erteilt.

Obwohl sich der Immobilienmarkt in Deutschland im Jahr 2022 nur verhalten entwickelt hat, sehen wir 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. Zwar hat sich der Markt für den Erwerb von Eigentumswohnungen im Jahr 2022 nicht wie erhofft entwickelt, das Vermietungsumfeld für Wohnungen ist jedoch unverändert gut. So schätzt Groß & Partner die Chancen der Vermietung für das Quartier „Neue Welt“ in Neu-Isenburg als positiv ein. Das Umfeld für Entwicklung von Hotelimmobilien hat sich im Jahr 2022 auf Grund der deutlich gestiegenen Übernachtungszahlen und Zimmerraten verbessert, jedoch stehen dem Abschluss von Transaktionen auch hier die gestiegenen Finanzierungskosten und gesunkenen Verkaufspreise gegenüber. Groß & Partner schätzt das Marktumfeld für das Boardinghouse StayCity sowie das H-Hotel in Eschborn nach dessen Fertigstellung im Jahr 2023 dennoch positiv ein, so dass wir einen Verkauf bis zum Jahresende anstreben.

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 Wohn(hoch)häuser. 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.

Um selbst die eigenen Projekte noch besser am Markt und gegenüber Käufern zu platzieren, hat Groß & Partner Anfang des Jahres die GP Sales GmbH gegründet. Nachdem Groß & Partner zuvor alle Marketingmaßnahmen mitentwickelt hat, werden Vermarktung und Vertrieb der Wohnungen im T3 nun vollständig inhouse abgebildet und gleichzeitig eine Infrastruktur für die Vermarktung der weiteren in Entwicklung befindlichen Wohnungsprojekte aufgebaut.



5.4 Ausblick

Die wirtschaftliche Lage hat sich in Deutschland im Jahr 2022 zwar insgesamt leicht verbessert, der Immobilienmarkt hat sich jedoch nach einer langen Wachstumsphase eingetrübt. Hinsichtlich des Krieges in der Ukraine zeichnet sich nach wie vor keine Lösung ab, so dass derzeit schwer einzuschätzen ist, welche Folgen sich für die weitere wirtschaftliche Entwicklung in Europa und Deutschland noch ergeben. In dieser unsicheren Marktlage mit erheblich gestiegenen Zinsen finden großvolumige Transaktionen derzeit kaum statt, da die Kaufpreisvorstellungen von Verkäufern und Investoren aktuell zu weit auseinanderliegen. Sofern die Inflation nachlässt und die Zentralbanken Spielräume für Zinssenkungen sehen, kann sich der Markt erholen. Unabhängig davon erwarten wir, dass sich unter diesen veränderten Rahmenbedingungen auch marktfähige Kaufpreisstrukturen etablieren werden – ob dies allerdings noch im Jahr 2023 so sein wird, ist derzeit offen.

Als positiv ist das Vermietungsumfeld bzgl. Büroflächen in guten Innenstadtlagen Frankfurts zu bezeichnen, da die Umzugsbereitschaft von Mietern nach wie vor vorhanden ist und die Unternehmen wie beschrieben ihrem Personal ein attraktives Umfeld und zur eigenen Nachhaltigkeitsstrategie passende Räumlichkeiten bieten möchten. In diesem Umfeld lassen sich insbesondere im gewerblichen Bereich höhere Mieten durchsetzen, wie der allgemeine Anstieg der Spitzenmieten zeigt.

Allein die maßgebliche Gewinnrealisierung des Projektes The Spin im Jahr 2023 wird nicht ausreichen, um ein ausgeglichenes Ergebnis zu erreichen. Selbst wenn die Hotelprojekte StayCity und H-Hotel Eschborn ebenfalls im Jahr 2023 zu attraktiven Preisen veräußert werden könnten, prognostizieren wir einen Konzernjahresfehlbetrag von ca. 12 Mio. EUR.

6. Erläuterungen zum Einzelabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH (HGB)

6.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2022 hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr leicht um T€ 2.529 auf T€ 284.807 erhöht. Das Sachanlagevermögen ist weitestgehend unverändert geblieben, während das Finanzanlagevermögen auf Grund der Gewährung und Tilgung weiterer Gesellschafterdarlehen um insgesamt T€ 13.077 angestiegen ist. Im Rahmen der Übergabe des Projektes DFB haben sich die unfertigen Erzeugnisse für dieses Projekt reduziert, während die andauernden Arbeiten für das Projekt The Spin zu einer weiteren Aktivierung der Kosten dieses Projektes geführt haben. Im Saldo hat sich das Vorratsvermögen erhöht und beläuft sich auf T€ 20.623 nach T€ 8.694 im Vorjahr.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten im Wesentlichen die Restforderungen aus dem Projekt DFB, während die Forderungen gegen verbundene Unternehmen aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH sowie aus der umsatzsteuerlichen Organschaft mit den Tochtergesellschaften resultieren.

Die sonstigen Vermögensgegenstände beinhalten zum einen Ertragsteuererstattungsansprüche und zum anderen Darlehensforderungen gegenüber den Geschäftsführern.

Die liquiden Mittel sind im Vergleich zum Vorjahresstichtag um T€ 8.342 zurückgegangen, da im Vorjahr zur Vermeidung von Negativzinsen die Liquidität bei Groß & Partner konzentriert wurde.

Das Eigenkapital hat sich infolge des Jahresüberschusses um T€ 3.647 auf T€ 125.150 erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 43,9% um 0,9 Prozentpunkte über dem Vorjahreswert von 43,0%. Der



prozentuale Anstieg der Eigenkapitalquote ist auf den Anstieg des Eigenkapitals im Verhältnis zur Bilanzsumme zurückzuführen.

Die Rückstellungen sind insbesondere auf Grund der Fertigstellung des Projektes DFB angestiegen, da noch nicht sämtliche Nachunternehmer schlussgerechnet wurden. Dagegen sind erhaltene Anzahlungen für das Projekt ergebniswirksam erfasst worden, so dass sich der entsprechende Bilanzposten reduziert hat.

Die Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten sind auf Grund des Abrufs eines projektbezogenen Darlehens angestiegen.

Der passive Rechnungsabgrenzungsposten hat sich erhöht, da weitere Zahlungen für das Projekt FOUR vereinnahmt wurden und in späteren Geschäftsjahren ertragswirksam erfasst werden.

6.2 Finanzlage

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

Durch weitere Fortschritte beim Projekt FOUR/T1 konnten während des Geschäftsjahres Finanzmittel freigegeben werden, die zuvor als Sicherheit an die finanzierende Bank verpfändet waren. Zudem konnten aus bestehenden Finanzierungsverträgen beim Projekt FOUR/ T3 Finanzmittel auf Ebene von Groß & Partner abgerufen werden, die Mittelaufnahmen haben zu einem entsprechenden Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten geführt. Des Weiteren steht Groß & Partner eine Betriebsmittellinie über 10 Mio. EUR zur Verfügung, die kurzfristig abgerufen werden kann.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2023 und 2024 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

6.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug T€ 3.647 (Vorjahr: T€ 2.696). Das Ergebnis ist insbesondere durch die erfolgreiche Übergabe des Projektes DFB beeinflusst. Daneben konnten wesentliche Umsatzerlöse mit dem Projekt FOUR erwirtschaftet werden. Der Anstieg der sonstigen betrieblichen Erträge resultiert aus der Inanspruchnahme von Bürgschaften beim Projekt The Spin. Der gestiegene Personalaufwand resultiert zum einen aus einem leichten Anstieg der Mitarbeiteranzahl, zum anderen wurden inflationsorientierte Gehaltssteigerungen zum Ausgleich der hohen allgemeinen Preissteigerung vorgenommen. Die Erträge aus Beteiligungen resultieren fast ausschließlich aus Ausschüttungen der Tochtergesellschaften GP Con bzw. GP Log. Die Erträge aus Gewinnabführungen sind im Vergleich zum Vorjahr zurückgegangen, da im Vorjahr die Ergebnisse aus den Projekten Grand Central und 21West auf Ebene der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH erfasst wurden.

Es ist davon auszugehen, dass das Ergebnis im Einzelabschluss der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH um rund 6 Mio. EUR besser als das Konzernergebnis sein wird.

Frankfurt am Main, 29. Juni 2023

Die Geschäftsführung



II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022



Bilanz zum 31. Dezember 2022

Aktiva

	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Software	30.905,00	51.228,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	186.248,23	202.066,23
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	647.775,00	484.894,00
	834.023,23	686.960,23
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.545.382,59	3.488.382,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	151.276.231,32	134.834.653,68
3. Beteiligungen	1.442.352,68	1.622.350,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.462.307,84	14.704.293,68
5. Sonstige Ausleihungen	42.976,25	42.122,11
	167.769.250,68	154.691.802,74
	168.634.178,91	155.429.990,97
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	156.881.600,71	200.986.233,27
2. Geleistete Anzahlungen	13.408.597,27	883.630,71
	170.290.197,98	201.869.863,98
3. Abzüglich darauf erhaltene Anzahlungen	-149.667.577,66	-193.175.776,91
	20.622.620,32	8.694.087,07
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.804.682,31	20.697.378,64
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	11.093.612,46	16.162.835,77
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	71.404,86	238.994,22
4. Sonstige Vermögensgegenstände	14.567.628,49	15.943.184,68
	38.537.328,12	53.042.393,31
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	49.625.453,99	57.967.704,77
	108.785.402,43	119.704.185,15
C. Rechnungsabgrenzungsposten	473.999,92	685.565,68
D. Aktive latente Steuern	6.913.912,48	6.458.856,93
	284.807.493,74	282.278.598,73



	Passiva	
	31.12.2022	31.12.2021
	€	€
A. Eigenkapital		
I. Gezeichnetes Kapital	3.225.900,00	3.225.900,00
II. Kapitalrücklage	9.306.000,00	9.306.000,00
III. Gewinnvortrag	108.970.443,71	106.273.967,39
IV. Jahresüberschuss	3.647.484,19	2.696.476,32
	125.149.827,90	121.502.343,71
B. Rückstellungen		
1. Steuerrückstellungen	436.636,05	2.711.084,26
2. Sonstige Rückstellungen	30.631.589,67	19.026.869,86
	31.068.225,72	21.737.954,12
C. Verbindlichkeiten		
1. Anleihen	50.897.260,00	50.904.110,00
2. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.117.647,00	15.004.356,88
3. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0,00	33.857.219,73
4. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.107.916,11	8.576.441,80
5. Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen	20.152.922,29	22.050.482,86
6. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 6.997.895,12; Vorjahr € 5.655.245,59)	7.095.477,74	5.861.723,91
	122.371.223,14	136.254.335,18
D. Rechnungsabgrenzungsposten	5.002.143,51	1.700.373,00
E. Passive latente Steuern	1.216.073,47	1.083.592,72
	284.807.493,74	282.278.598,73



Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2022

	2022	2021
	€	€
1. Umsatzerlöse	184.633.347,12	27.773.455,87
2. Verringerung (Vorjahr: Erhöhung) des Bestandes an unfertigen Leistungen	-44.104.632,56	101.159.580,00
3. Sonstige betriebliche Erträge	5.559.760,17	2.090.080,00
4. Materialaufwand		
Aufwendungen für bezogene Leistungen	103.411.865,76	110.347.026,39
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-23.265.776,36	-19.263.687,12
b) Soziale Abgaben	-2.438.312,32	-2.255.955,57
	-25.704.088,68	-21.519.642,69
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-339.872,36	-340.919,64
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.551.057,62	-16.690.870,19
8. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 3.700.000; Vorjahr € 6.626.990,31)	3.750.000,00	6.709.006,84
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 3.106.727,40; Vorjahr € 2.449.645,38)	3.634.356,51	2.893.074,56
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	250.606,25	195.398,72
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-391.406,69	-645.198,99
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	1.302.048,38	12.392.407,51
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-6.949,17	-1.366,50
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen € 239.215,53; Vorjahr € -87.357,00) (davon Aufwendungen aus Aufzinsung € -23.634,19; Vorjahr € -63.528,20)	-5.459.391,34	-3.991.224,93
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern € 455.055,55; Vorjahr € 3.577.085,00) (davon Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern € -132.480,75; Vorjahr € -307.460,82)	499.562,94	3.030.895,44
16. Ergebnis nach Steuern	3.660.417,19	2.707.649,61
17. Sonstige Steuern	-12.933,00	-11.173,29
18. Jahresüberschuss	3.647.484,19	2.696.476,32



Anhang für das Geschäftsjahr 2022

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 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.

2.8 Rückstellungen

Rückstellungen wurden für ungewisse 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 Einnahmen vor dem Abschlussstichtag, soweit sie Ertrag für eine bestimmte Zeit nach diesem Tag darstellen.

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 gewerbesteuerlichen 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€ 446 (Vorjahr: T€ 180) betreffen im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend Betriebs- und Geschäftsausstattung.

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, Vorbereitung und Umsetzung der zukünftigen bzw. laufenden Projekte wurden im Geschäftsjahr 2022 weitere Ausleihungen getätigt und teilweise auch zurückgeführt. Im Einzelnen setzen sich die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
Four Frankfurt	111.907	104.846	7.060
Sonstiges (u.a. Dritte Grundbesitz)	18.020	9.240	8.780
Porsche Design Tower	14.878	14.582	296
Neue Welt (zuvor: SQS Neu-Isenburg)	4.417	4.152	265
Cirrus	2.055	2.014	41
	151.276	134.835	16.442

Der Anstieg der Ausleihungen beim Projekt FOUR resultiert aus weiteren Darlehensgewährungen im Zuge des Baufortschritts bzw. zur Finanzierung von Zinssicherungsgeschäften in Form von Swaps und Caps. Der Anstieg der Ausleihungen ohne direkten Projektbezug betreffen insbesondere die G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH, da diese im Zuge des Teilprojektes T4 einen Liquiditätsbedarf für die Erbringung Ihrer Eigenmittelanteile hat.



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

Gesellschaft	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	837	837	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	301	301	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	100	100	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	66	66	0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	13	13	0
GP Aygün Fassadenbau GmbH	0	133	-133
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co KG	0	50	-50
GP Aygün Innenausbau GmbH	0	48	-48
Sonstige	125	74	51
	1.442	1.622	-180

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

Projekt	2022	2021	Veränderung
	T€	T€	T€
H+Hotels bzw. Restfläche Eschborn	4.567	4.567	0
StayCity	4.271	4.190	81
MK17.7 Süd	1.767	1.733	34
Riedberg Wohnen	406	406	0
MK12	354	315	39
Grand Central	0	3.404	-3.404
Sonstiges	97	91	6
Summe	11.462	14.704	-3.242

Die Zwischenfinanzierung beim Projekt Grand Central wurde im Jahr 2022 zurückgeführt.



3.2 Vorräte

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

	31.12.2022				31.12.2021
	unfertige Erzeugnisse	geleistete Anzahlungen	erhaltene Anzahlungen	Vorräte gesamt	Vorräte gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
The Spin	135.453	0	-121.868	13.585	1.921
SQS Neu-Isenburg	15.254	12.249	-22.291	5.212	6.053
Dock 3.0	0	0	0	0	240
DFB Akademie	0	0	0	0	506
NION	2.710	0	-1.934	776	0
KAIA	1.210	0	-822	388	0
Übrige	2.255	1.160	-2.753	662	-26
Summe	156.882	13.409	-149.668	20.623	8.694

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

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	12.805	20.697
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	1.302	12.349
G & P Erste Management GmbH (Four - T1)	4.424	2.904
G & P Zweite Management GmbH (Four - T2)	987	451
G & P Dritte Management GmbH (Four - T3)	1.588	219
G & P Vierte Management GmbH (Four - T4)	1.826	0
GP Con GmbH	419	0
Groß & Sigma (EAV)	0	25
Groß & Gamma (EAV)	0	19
Sonstige	548	196
	11.094	16.163
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
GC TÜ-GmbH	71	238
NM Schiller Service GmbH	0	1
	71	239
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Ertragsteuern	5.898	7.244
Sonstige Forderungen	8.647	8.693
Kautionen	22	6
	14.567	15.943
	38.537	53.042

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen größtenteils gegenüber dem Deutschen Fußball Bund e.V. und resultieren aus dem errichteten Neubau in Frankfurt am Main.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen gegen Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen mit Kapitalgesellschaften (T€ 1.302 Vorjahr: T€ 12.392), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 934; Vorjahr: 316), Forderungen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (T€ 8.846; Vorjahr T€ 3.443) sowie Gewinnansprüche gegenüber den Kommanditgesellschaften (T€ 12 Vorjahr: T€ 12).

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€ 8.262 (Vorjahr: € 8.294) 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:

	31.12.2022 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2022 Aktive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an assoziierten Unternehmen	33	15,83%	5
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59	15,83%	9
Sonstige Rückstellungen	959	15,83%	152

	Verlust- vorträge Gesamt T€	Im 5-Jahres- Zeitraum voraussichtlich nutzbar		
Steuerliche Verlustvorträge				
Körperschaftsteuer	42.625	42.625	15,83%	6.748
Gewerbesteuer	70.913	0	16,80%	0
				6.914

	01.01.2022	Zugang	Abgang	31.12.2022
Aktive latente Steuern	6.459	473	-18	6.914

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. Maßgebliche Gewinne entstehen in der Regel auf Ebene der Projektgesellschaften, die in der Regel in der Form einer Personenhandelsgesellschaft existieren.



Auf Grund des aktiven latenten Steuerüberhangs unterliegen zum Stichtag T€ 5.698 (Vorjahr: T€ 5.375) einer Ausschüttungssperre i.S.d. § 268 Abs. 8 HGB.

3.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	3.226	3.226
Kapitalrücklage	9.306	9.306
Gewinnvortrag	108.971	106.274
Ausschüttung	0	0
Jahresüberschuss	3.647	2.696
	125.150	121.502

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:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Jürgen Groß Beteiligungsverwaltungsgesellschaft mbH	2.056	2.056
Peter Matteo	343	343
Nikolaus Bieber	343	343
Martin Hahn	161	161
Jens Hausmann	161	161
Jose Martinez	161	161
	3.226	3.226



3.7 Rückstellungen

Zum Stichtag waren Steuerrückstellungen in Höhe von T€ 436 (Vorjahr T€ 2.711) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen	14.517	5.190
Gewinnansprüche	3.170	3.127
Tantiemen und Prämien	5.494	3.207
Inanspruchnahme Bürgschaften	0	2.300
Nebenkosten und Mietgarantien	103	103
Gewährleistungen	1.276	1.557
Resturlaub	1.284	1.164
Archivierungskosten	281	268
Erstellung & Prüfung Jahresabschluss	211	159
Mezzanine-Zinsen	3.762	1.592
Übrige	534	360
	30.632	19.027

Die Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen sind angestiegen, da noch nicht alle Auftragnehmer beim Projekt DFB schlussgerechnet haben. Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurde der neue DFB und seine Akademie (Vorjahr: kein) an Auftraggeber bzw. Investoren übergeben, während für kein Objekt die Gewährleistungsfrist endete. Durch die Verkürzung der durchschnittlichen Restlaufzeit konnten Teile der Rückstellung für Gewährleistungen aufgelöst werden. Die Rückstellung für Gewinnansprüche eines Projektpartners wurden auf Basis der langfristigen Verpflichtung aufgezinnt. Die Rückstellung für die Inanspruchnahme aus Bürgschaften stand in Zusammenhang mit der Errichtung des T4 beim Projekt FOUR. Die Rückstellung für Mezzanine-Zinsen resultiert aus Zinsen und Bereitstellungsprovisionen für die Darlehensgewährung beim Projekt T3, die auf Ebene der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH in Anspruch genommen werden kann bzw. wurde.



3.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2022 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)	50.897 (50.904)	897 (904)	50.000 (50.000)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	34.118 (15.004)	3.529 (15.004)	30.589 (0)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Vorjahr)	0 (33.857)	0 (33.857)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	10.108 (8.576)	10.108 (8.576)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	20.153 (22.051)	20.153 (22.051)	0 (0)	0 (0)
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	0 (0)	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	7.095 (5.862)	7.095 (5.862)	0 (0)	0 (0)
	122.371 (136.254)	41.782 (86.254)	80.589 (50.000)	0 (0)



Die Verbindlichkeiten beinhalten im Einzelnen:

	31.12.2022	31.12.2021
	T€	T€
Verbindlichkeiten		
Anleihe	50.897	50.904
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	34.118	15.004
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	0	33.857
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	10.108	8.576
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Überseequartier Beteiligungs GmbH	10.303	10.148
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	1.927	1.583
GP Con GmbH	4.718	7.856
Groß Castor GmbH	1.532	1.502
Sonstige	1.673	962
	20.153	22.051
Sonstige Verbindlichkeiten		
aus Steuern	6.998	5.655
Sonstige	97	207
	7.095	5.862
	122.371	136.254

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Verbindlichkeiten aus Darlehen (T€ 13.759; Vorjahr: T€ 17.032), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.765; Vorjahr: T€ 3.938), Verbindlichkeiten im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (T€ 2.000; Vorjahr T€ 986) sowie Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen (T€ 629; Vorjahr T€ 94).

3.9 Passive latente Steuern

	31.12.2022 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2022 Passive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an verbundenen Unternehmen - GmbH*	1.430	0,79%	11
Anteile an verbundenen Unternehmen - PersG	7.610	15,83%	1.205
			1.216

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

	31.12.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2022
Passive latente Steuern	1.084	195	-63	1.216

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€ 15.012 (Vorjahr: T€ 6.232). Dabei handelt es sich zum 31. Dezember 2022 hauptsächlich um Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen. Davon sind T€ 3.931 innerhalb eines Jahres fällig, bzw. T€ 9.089 über einem aber unter fünf Jahren fällig. T€ 1.991 sind mit einer Frist von mehr als 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€ 36.523 (Vorjahr: T€ 30.555). Weiterhin hat die Gesellschaft von Nachunternehmern zu ihren Gunsten bestellte Bankbürgschaften an Abnehmer bzw. Finanzierungspartner in Höhe von T€ 5.172 (Vorjahr: T€ 19.491) 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€ 184.633 (Vorjahr: T€ 27.773) wurden ausnahmslos in Deutschland erzielt. Sie wurden im Wesentlichen mit der Erbringung von Generalübernehmerleistungen (T€ 170.256; Vorjahr: T€ 12.637) und Projektmanagementverträgen (T€ 11.457; Vorjahr T€ 13.064) erbracht. Die übrigen Umsatzerlöse resultieren aus sonstigen Tätigkeiten (T€ 2.920; Vorjahr: T€ 2.072). Es wurde im Geschäftsjahr ein Objekt (Vorjahr: keins) übergeben, die Generalübernehmerleistungen entfallen im Wesentlichen auf das übergebene Objekt.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten zum einen Erträge aus der Inanspruchnahme von Bürgschaften (T€ 4.004; Vorjahr T€ 0) sowie periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 973; Vorjahr T€ 647)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdpersonal, Mieten, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Leasing, Zuführungen zu Rückstellungen, Versicherungsprämien, Reisekosten sowie sonstige Verwaltungskosten. Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 47 (Vorjahr T€ 2.353).

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren aus Ausschüttungen der GP Con GmbH (T€ 3.100; Vorjahr T€ 2.500), der GP Log GmbH (T€ 550; Vorjahr T€ 0) sowie der G&O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG (T€ 50; Vorjahr T€ 0).

Die Gewinne sowie Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen entfallen größtenteils auf die G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH. Die Gewinne resultieren insbesondere aus dem Projekt ONE FORTY WEST (T€ 800; Vorjahr T€ 1.077).

Die Steuern vom Einkommen und vom Ertrag enthalten neben den latenten Steuern im Wesentlichen Ertragsteueraufwand aus der steuerlichen Rückwirkung des Anteilskaufvertrages beim Projekt ONE FORTY WEST.

5. Sonstige Angaben

5.1 Arbeitnehmer

Im Geschäftsjahr waren bei der Gesellschaft durchschnittlich 148 Mitarbeiter (Vorjahr: 157) und 21 Aushilfen bzw. Teilzeitkräfte (Vorjahr: 24) angestellt. Zum 31. Dezember 2022 waren 151 (Vorjahr: 163) Mitarbeiter und 22 Aushilfen bzw. Teilzeitkräfte (Vorjahr 21) beschäftigt. Es handelt sich wie im Vorjahr ausschließlich um Angestellte.



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
Herr José Martinez, Frankfurt am Main	Akquisition

Gesamtprokura wurde Frau Monika Kubiesa, Frau Cornelia Röder, Herrn Frank Peter Meßmer, Herrn Marcus Pfeifer, Herrn Boris Kupke, Herrn Boris Pohl, Herrn Tobias Klußmann sowie Herrn Philipp Schobert erteilt.

Die Gesamtbezüge der Geschäftsführer betragen in 2022 T€ 4.178 (Vorjahr: T€ 4.244).

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 2022 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 176 (Vorjahr T€ 153) und entfällt wie im Vorjahr ausschließlich auf die gesetzlichen Abschlussprüfungen.

5.5 Haftung als Komplementär

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter der Groß & Partner Grundstücksentwicklung GmbH & Co. Rhein-Main KG (Frankfurt am Main).

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 aus Sicht der Geschäftsführung keine Ereignisse nach dem Bilanzstichtag aufgetreten, die einer gesonderten Erläuterung bedürfen.

Frankfurt am Main, 29. Juni 2023

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann

José Martinez



Anlagenspiegel



Entwicklung des Anlagevermögens 2022

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2022	Zugänge Umbuchungen	Abgänge Umbuchungen	31.12.2022
	€	€	€	€
A. Anlagen				
I. Immaterielle Vermögensgegenstände				
entgeltlich erworbene Software	413.408,40	20.694,00	0,00	434.102,40
II. Sachanlagen				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	264.100,06	0,00	0,00	264.100,06
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.421.146,69	445.921,36	75.851,20	2.791.216,85
	2.685.246,75	445.921,36	75.851,20	3.055.316,91
III. Finanzanlagen				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.538.380,59	57.000,00	0,00	3.595.380,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	134.834.653,68	48.115.692,77	31.466.033,14	151.484.313,31
3. Beteiligungen	1.761.100,68	0,00	0,00	1.761.100,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	15.344.492,67	1.170.245,35	4.708.904,49	11.805.833,53
5. Sonstige Ausleihungen	42.122,11	854,14	0,00	42.976,25
	155.520.749,73	49.343.792,26	36.174.937,63	168.689.604,36
	158.619.404,88	49.810.407,62	36.250.788,83	172.179.023,67



Abschreibungen			Restbuchwerte		
01.01.2022	Zugänge	Abgänge	31.12.2022	31.12.2022	31.12.2021
€	€	€	€	€	€
362.180,40	41.017,00	0,00	403.197,40	30.905,00	51.228,00
62.033,83	15.818,00	0,00	77.851,83	186.248,23	202.066,23
1.936.252,69	283.037,36	75.848,20	2.143.441,85	647.775,00	484.894,00
1.998.286,52	298.855,36	75.848,20	2.221.293,68	834.023,23	686.960,23
49.998,00	0,00	0,00	49.998,00	3.545.382,59	3.488.382,59
0,00	208.081,99	0,00	208.081,99	151.276.231,32	134.834.653,68
138.750,00	179.998,00	0,00	318.748,00	1.442.352,68	1.622.350,68
640.198,99	3.326,70	300.000,00	343.525,69	11.462.307,84	14.704.293,68
0,00	0,00	0,00	0,00	42.976,25	42.122,11
828.946,99	391.406,69	300.000,00	920.353,68	167.769.250,68	154.691.802,74
3.189.413,91	731.279,05	375.848,20	3.544.844,76	168.634.178,91	155.429.990,97



Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB

Name des Unternehmens	Sitz	Eigenkapital T€	ausstehendes	Anteil %	Ergebnis des letzten
			Eigenkapital T€		Geschäftsjahres 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					
4 Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	77	0	100	21
5 Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt a.M.	91	0	100	-5
6 G & O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	91	0	50	35
7 GOB Projektentwicklungsgesellschaft E & A mbH*	Frankfurt a.M.	39	0	50	3
8 Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	1	0	100	-2
9 Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	-641	0	33	-6.004
10 Überseequartier Beteiligungs GmbH	Frankfurt a.M.	10.052	0	100	286
11 Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	1.617	0	100	14
12 GOB Dritte E & A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	-160	0	50	204
13 Hofgarten Projektgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	284	0	50	-2
14 G & O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	112	0	50	-9
15 NM Schiller Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	63	0	100	33
16 G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	22	0	50	-4
17 G & O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	-537	0	50	-569
18 GP Sales GmbH (vormals: NM Schiller Service GmbH)	Frankfurt a.M.	116	0	100	14
19 G&P Quartiersmanagement GmbH	Frankfurt a.M.	12	0	100	-3
20 GP Con GmbH*	Frankfurt a.M.	5.496	0	100	4.000
21 G&P Erste Management GmbH	Frankfurt a.M.	208	0	100	-14
22 G&P Zweite Management GmbH	Frankfurt a.M.	228	0	100	-6
23 G&P Dritte Management GmbH	Frankfurt a.M.	221	0	100	-8
24 G&P Vierte Management GmbH	Frankfurt a.M.	157	0	100	-35
25 GP Log GmbH*	Frankfurt a.M.	1.797	0	100	1.400
26 GP Tec GmbH	Frankfurt a.M.	-443	0	100	-84
27 GP Capital GmbH	Frankfurt a.M.	14	0	100	-11
28 GP Trust GmbH	Frankfurt a.M.	19	0	100	-6



Name des Unternehmens	Sitz	Eigenkapital	ausstehendes Eigenkapital	Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
Gesellschaften mit mittelbarer Beteiligung					
28 G & O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	135	0	50	-15
29 G & P Restaurant GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	10	0	100	190
30 Groß & Omikron Zweite GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	46	0	100	-6
31 G & O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	183	0	50	-179
32 G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	11	0	100	-4
33 G & O Gateway Gardens Erste GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	376	0	50	-10
34 ÜSQ Holding GmbH	Frankfurt a.M.	88.826	0	100	0
35 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG	Frankfurt a.M.	73	0	100	-4
36 G&P Hermes Projektentw. GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-104	0	100	37
39 GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-314	0	50	-39
40 GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Sechste Rhein-Main KG*	Frankfurt a.M.	1.345	0	50	53
41 G & P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-19.040	0	90	-7.864
42 G & P Galateia Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-5.214	0	100	-37
43 G & P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-2.877	0	100	-238
44 G & P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-6.448	0	100	-911
45 G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	331	0	100	69
46 Grand Central Frankfurt GmbH*	Frankfurt a.M.	12.830	0	50	5.371
47 GC P I GmbH**	Frankfurt a.M.	-3.697	0	50	-726
48 GC P II GmbH**	Frankfurt a.M.	-2.253	0	50	-435
49 GC P III GmbH**	Frankfurt a.M.	-4.130	0	50	-829
50 GC TÛ-GmbH GmbH**	Frankfurt a.M.	2.414	0	50	1.098
51 G & O MK 17.7 Süd Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-62	0	50	-75
52 G & O MK 17.7 Nord Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-724	0	50	603
53 G&P Siderium GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-1.192	0	30	-37
54 G&P Trias GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-162	0	100	-68
55 G&P Perm GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-378	0	30	-93
56 G&P Karbon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-782	0	30	-183
57 G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-124	0	100	-18
58 G&P Stenium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-132	0	100	-53
59 G&P Silur GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-418	0	100	-155
60 G&P Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-414	0	100	-152
61 G&P Tonium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-27	0	100	-16
62 G & P Synedrio GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-302	0	100	-313
63 G&P Eos GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
64 G&P Mezza Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	215	0	100	121
65 G&P Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-8.298	0	100	-4.920
66 G&P MK 12 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-987	0	50	-610
67 G&P Synoris GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-2.952	0	100	-1.397
68 G&P Cirrus GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-311	0	100	-204
69 G&P Ithaka GmbH	Frankfurt a.M.	20	0	100	-2
70 G&P BV Aer GmbH	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2

* vorläufiges Ergebnis 2022

** Ergebnis 2021



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 2022 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH, der mit dem Konzernlagebericht zusammengefasst ist, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 2022 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2022 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 falschen



Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen (d.h. Manipulationen der Rechnungslegung und Vermögensschädigungen) oder Irrtümern 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 falschen Darstellungen aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern 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 dolosen Handlungen oder Irrtümern resultieren und werden als wesentlich angesehen, wenn vernünftigerweise erwartet werden könnte, dass sie einzeln oder insgesamt die auf der Grundlage dieses 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 falscher Darstellungen im Jahresabschluss und im Lagebericht aufgrund von dolosen Handlungen oder Irrtümern, planen und führen Prüfungshandlungen als Reaktion auf diese Risiken durch sowie erlangen Prüfungsnachweise, die ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zu dienen. Das Risiko, dass aus dolosen Handlungen resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, ist höher als das Risiko, dass aus Irrtümern resultierende wesentliche falsche Darstellungen nicht aufgedeckt werden, da dolose Handlungen kollusives Zusammenwirken, Fälschungen, beabsichtigte Unvollständigkeiten, irreführende Darstellungen bzw. das Außerkraftsetzen interner Kontrollen beinhalten können.



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des 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 Darstellung, Aufbau und Inhalt des Jahresabschlusses insgesamt 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 bedeutsamer Mängel im internen Kontrollsystem, die wir während unserer Prüfung feststellen.

Frankfurt am Main, den 29. Juni 2023

PricewaterhouseCoopers GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft

Dr. Ralf Worster
Wirtschaftsprüfer

ppa. Gilian Faust
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