



Groß & Partner

Jahresabschluss 2021



Inhaltsverzeichnis	Seite
I. Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr 2021.....	3
II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	19
1. Bilanz zum 31. Dezember 2021.....	20
2. Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021.....	22
3. Anhang für das Geschäftsjahr 2021.....	23
Anlagenspiegel.....	40
Aufstellung des Anteilbesitzes nach § 285 Nr. 11 HGB.....	43
III. Bestätigungsvermerk des unabhängigen Abschlussprüfers.....	45



**I. Lagebericht
der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft
für das Geschäftsjahr 2021**



1 Überblick

1.1 Geschäftsentwicklung

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

Der Jahresüberschuss von Groß & Partner beträgt für das Jahr 2021 T€ 2.696. Damit konnte das Ergebnis des Vorjahres (T€ 15.075) nicht erreicht werden. Ursache dafür ist, dass die derzeitige Projektpipeline zu einem wesentlichen Anteil durch mehrjährige Großprojekte geprägt ist, die erst in den Folgejahren ertragswirksam an die Käufer übergeben werden. Im Vorjahr konnten wesentliche Erträge durch die erfolgreichen Übergaben der Projekte Grand Central und 21West erzielt werden. Der erfolgreiche Verkauf des Projektes T1 im Rahmen eines Forward Deals an mehrere Unternehmen der Allianz Gruppe sowie einen im Auftrag der Bayerischen Versorgungskammer verwalteten Universal-Investmentfonds im Sommer 2021 hat nur zu geringen Ergebniseffekten im abgelaufenen Geschäftsjahr geführt. Die in diesem Zusammenhang vereinbarte Übertragung der ersten 10,1% der Geschäftsanteile wurde wie vereinbart vollzogen, jedoch wird die wesentliche Gewinnrealisierung voraussichtlich im Jahr 2025 erfolgen, so dass das Ergebnis dieses Jahres durch einen sehr hohen positiven Einmaleffekt beeinflusst werden wird.

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 technische Fortschritt des Projektes wird von hervorragenden Erfolgen im Bereich der Vermietung des Projektes flankiert. So konnte unter anderem die Deka Bank und ein weiterer Großmieter als Mieter im T1 gewonnen werden. Somit beträgt bereits vier Jahre vor Fertigstellung der Vermietungsstand der Büroflächen im T1 rd. 70%, was auf die außergewöhnliche Attraktivität des Standorts und des Projektes zurückzuführen ist. Als Folge der hervorragenden Vermietungssituation gelang im Sommer 2021 der erfolgreiche Abschluss eines Kaufvertrages für das Projekt T1. Neben diesem Erfolg beim Projekt T1 konnten auch weitere Kaufverträge für Eigentumswohnungen beim Projekt T3 abgeschlossen werden.

Nach dem im Jahr 2020 im Frankfurter Europa-Viertel das Grundstück des von der Verkäuferin dort geplanten Porsche Design Towers zur Entwicklung eines Bürohochhauses (Arbeitstitel: Tower X) erworben werden konnte, hat Groß & Partner im Jahr 2021 seine Projektpipeline erneut erweitert. So ist es im Jahr 2021 gelungen, das ehemalige Gebäude der Union Investment (Arbeitstitel: Tower Y) in der Wiesenhüttenstraße in Frankfurt am Main zu erwerben. Das derzeit nicht genutzte Gebäude soll revitalisiert und modernisiert werden. Die endgültige Nutzungsart steht derzeit noch nicht fest, eine Realisierung als Bürogebäude ist jedoch wahrscheinlich.

Mit dem Spatenstich für ein Wohn- und Geschäftshaus und eine Quartiersgarage in Neu-Isenburg ist nun auch der Startschuss zur baulichen Realisierung der Quartiersentwicklung „Neue Welt“ (ehemals „Stadtquartier Süd“) gefallen. Die Quartiersentwicklung wird mehr als 700 Wohnungen und Arbeitsplätze für rund 1.900 Menschen bieten.



Die Übergabe des Projektes MK 17.7 an den Mieter Stay City in Gateway Gardens sowie die Fertigstellung des Projektes ONE FORTY WEST konnte erfolgreich vollzogen werden.

Trotz dieser Erfolge stellen die Entwicklung der Baukosten sowie die Verfügbarkeit von Material und Personal Groß & Partner vor große Herausforderungen. Nachdem die nunmehr seit über zwei Jahren andauernde Corona Krise bereits durch die Störung der Lieferketten und die dadurch rasant steigenden Baupreise Kostenerhöhungen verursacht haben, werden weitere negative Effekte durch den russischen Angriff auf die Ukraine noch hinzukommen. Bis Februar 2022 hat die Geschäftsführung eine allgemeine wirtschaftliche Erholung im Jahr 2022 erwartet. Seit dem Angriff Russlands auf die Ukraine kann davon nicht mehr ausgegangen werden.

Während sich Groß & Partner in den letzten Jahren generell mit Preissteigerungen für Planungs- und Bauleistungen konfrontiert sah, ist seit Februar 2022 eine genaue Abschätzung der Risiken nur noch schwer möglich. Die eingetretenen Preissteigerungen für Energie und Rohstoffe werden sich in sämtlichen Industrien niederschlagen bzw. hatten bereits erhebliche Auswirkungen. Dabei werden die energieintensiven Branchen die gestiegenen Herstellungspreise für beispielsweise Stahl und Beton weiterreichen müssen, so dass sich Groß & Partner als Abnehmer dieser Produkte mit wesentlich gestiegenen Kosten auseinandersetzen muss.

1.2 Wirtschaftliches Umfeld

Gemäß dem aktualisierten Jahresgutachten des Sachverständigenrates ist das Bruttoinlandsprodukt in Deutschland im Vergleich zum Jahr 2020 um 2,9% angestiegen.¹

Insgesamt ist die Wirtschaft unverändert einer Zweiteilung unterworfen, denn während der private Konsum unter den Preissteigerungen leidet und entsprechend zurückging, konnten die Industrieproduktion sowie das Baugewerbe Wachstumsraten verzeichnen.² Dabei ist der im Februar 2022 auf 5,9% beschleunigte Verbraucherpreisanstieg im Euro-Raum insbesondere auf gestiegene Energiekosten zurückzuführen und hat sich bis heute verstärkt.³

¹ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 46.

² Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 47.

³ Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 13.



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 der Gesellschaft ist Frankfurt am Main.

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

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

3 Geschäftsverlauf

3.1 Entwicklung der Branche

Das Bruttoinlandsprodukt ist nach einem Rückgang im Vorjahr während des Jahres 2021 um 2,9% gestiegen. Für das Jahr 2022 erwarten die Ökonomen derzeit einen Anstieg um 1,9%, während für das Jahr 2023 mit 3,8% ein deutlicher Anstieg in Aussicht gestellt wird.⁴ Dieser Ausblick ist unter der Prämisse, dass es zu keiner weiteren Eskalation im Konflikt zwischen Russland und der Ukraine kommt. Die Entwicklung des Arbeitsmarktes stellte sich im Jahr 2021 erneut positiv dar. Die Arbeitslosenquote sank von 5,9% auf 5,7%.⁵ Für den Prognosezeitraum bis 2023 herrscht allerdings zum einen wegen des Krieges in der Ukraine Unsicherheit, zum anderen sind die Auswirkungen der Erhöhung des Mindestlohns auf 12 EUR nicht sicher. Der Sachverständigenrat rechnet derzeit mit einer Arbeitslosenquote von 5,1% für das Jahr 2022 bzw. 4,9% für das Jahr 2023.

Der Umsatz im Bauhauptgewerbe ist im Vergleich zum Vorjahr um 1,0% angestiegen.⁶ Der Zentralverband des Deutschen Baugewerbes erwartet für das Jahr 2022 einen realen Umsatzzuwachs von 1,5%.⁷

Der Flächenumsatz bei der Vermietung von Büroflächen an den acht wichtigsten Bürostandorten (Berlin, Düsseldorf, Essen, Frankfurt, Hamburg, Köln, Leipzig und München) ist im Vergleich zum „Corona-Jahr“ 2020 um erfreuliche ca. 26,5% auf 3,4 Mio. qm gestiegen.⁸ Die Leerstandsquote an den acht wichtigsten Standorten ist im Vergleich zum Vorjahr angestiegen und beläuft sich auf 5,2%, was einen Anstieg um 0,7 Prozentpunkte im Vergleich zum Vorjahr bedeutet.⁹ Für Frankfurt ergibt sich ein Anstieg der Leerstandsquote auf 8,5% oder 1,3 Mio. qm und somit um knapp 10% im Vergleich zu 2020.¹⁰ Mit den derzeit im Bau befindlichen Flächen ergibt sich für Frankfurt ein insgesamt verfügbares Angebot von 1,7 Mio. qm.¹¹

⁴ Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 30.

⁵ Vgl. Sachverständigenrat, aktualisierte Konjunkturprognose, S. 59.

⁶ Vgl. Statistisches Bundesamt, Pressemitteilung vom 10. März 2022.

⁷ Vgl. ZDB, Konjunkturprognose 2022.

⁸ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2021, S. 1.

⁹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2020, S. 2.

¹⁰ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2021, S. 1.

¹¹ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2021, S. 2.



In den wichtigsten Bürostandorten sind die Spitzenmieten in 2021 weitgehend stabil geblieben. An der Spitze liegt unverändert Frankfurt mit 47 €/qm (Vorjahr: 47 €/qm), während sich die Spitzenmieten in Berlin und München mit jeweils 43 €/qm im Vergleich zum Vorjahr leicht erhöht haben.¹²

Der Flächenumsatz des Büromarktes in Frankfurt ist im Vergleich zum Vorjahr entsprechend um fast 40% auf 538.000 qm angestiegen.¹³

Mit 30,7 Mrd. EUR stellt das Transaktionsvolumen in Deutschland in 2021 den zweitbesten Wert aller bislang registrierten Jahre dar, wobei dieser Wert 30% über dem zehnjährigen Schnitt liegt.¹⁴ Von Groß & Partner wurde hier mit dem Verkauf des T1 ein wesentlicher Beitrag geleistet, da dieser die größte Bürotransaktion des Jahres 2021 in Deutschland darstellt.

Die Geschäftsführung geht davon aus, dass der Markt für Neuvermietungen im Jahr 2022 schwierig bleiben wird und die Steigerungsraten des Jahres 2021 voraussichtlich im Jahr 2022 nicht wieder erreicht werden. Die im Laufe des Jahres 2021 eingetretene Erholung von den Folgen der Corona-Krise wurde mit Beginn des Krieges in der Ukraine zunichte gemacht, so dass derzeit insgesamt keine valide Einschätzung getroffen werden kann, wie das Jahr 2022 verlaufen wird.

3.2 Umsatzentwicklung und Auftragslage

Im Jahr 2021 wurden, wie geplant, keine Projekte durch Groß & Partner fertiggestellt und an Investoren übergeben. Aus dem Projekt Grand Central konnten weitere Erlöse im Zuge einer Ausschüttung von T€ 6.000 generiert werden. Im Vorjahr wurde bereits eine Ausschüttung von T€ 25.000 vereinnahmt. Diese Erlöse sind an eine Tochtergesellschaft von Groß & Partner geflossen und über den Ergebnisabführungsvertrag im Jahresergebnis enthalten. Zudem konnte eine erfolgreiche Vermietung der Restflächen des Projekts 21West in 2021 erreicht werden, so dass hier weitere Kaufpreisbestandteile ausgeschüttet bzw. von Groß & Partner abgerechnet werden konnten. So sind über den Ergebnisabführungsvertrag rund T€ 4.189 im Jahresergebnis von Groß & Partner enthalten, des Weiteren konnte die Restleistung aus dem GÜ-Vertrag mit T€ 9.783 beim Projekt 21West in Rechnung gestellt werden bzw. ausgezahlt werden.

Die unfertigen Erzeugnisse und Leistungen sind im Vergleich zum Vorjahr erneut deutlich angestiegen. Ursache dafür sind die andauernden Bautätigkeiten für die Projekte The Spin und DFB Akademie. Nach Abzug der ebenfalls gestiegenen erhaltenen Anzahlungen ist das Vorratsvermögen im Jahresverlauf um T€ 1.393 auf T€ 8.694 zurückgegangen. Zudem ist zu beachten, dass die Veränderung der Leistung aufgrund von Joint-Venture-Strukturen und der daraus resultierenden Vergütung über Dienstleistungsverträge grundsätzlich stärkeren Schwankungen unterworfen ist. Da ein bedeutender Teil der derzeit in Bearbeitung befindlichen Projekte (insbesondere ONE FORTY WEST, Grand Central, Boardinghouse StayCity, H-Hotel Eschborn) im Rahmen von Joint-Ventures abgewickelt werden, sind im Einzelabschluss nur die dafür vereinnahmten Dienstleistungshonorare umsatzwirksam, während die von der Gesellschaft gesteuerte Leistung nicht bilanzwirksam erfasst wird.

¹² Vgl. BNP Paribas Büromarkt Deutschland At a Glance Q4 2021, S. 2.

¹³ Vgl. BNP Paribas Büromarkt Frankfurt At a Glance Q4 2021, S. 1.

¹⁴ Vgl. BNP Paribas Büro-Investmentmarkt Deutschland At a Glance Q4 2021, S. 1.



Zu den weiteren wesentlichen Projektaktivitäten des Geschäftsjahres 2021, die zu Umsatzerlösen führten, gehörten:

Auf Basis der bestehenden Finanzierungsverträge beim Projekt Four konnte Groß & Partner durch die Abrechnung von Dienstleistungsverträgen sowie von Vorlaufkosten T€ 6.727 an Umsatzerlösen generieren. Ziel ist es, die vier Projekte des Four sukzessive bis Mitte des Jahres 2025 fertigzustellen.

Für die NH Hotels Group entwickelt Groß & Partner mit dem 128 m hohen Hotel-/Büroturm „The Spin“ in zentraler Lage am Güterplatz 1 einen neuen Standort für ein Hotel der Marke NH Collection. Das Hotel der Kategorie 4-Sterne-Plus bietet 414 Zimmer und großzügige Konferenz- und Veranstaltungsflächen. Die Eröffnung ist für Ende 2022 / Anfang 2023 vorgesehen. Zudem stehen rd. 10.000 qm modernste Büroflächen in den oberen 10 Etagen zur Verfügung, von denen zu Beginn des Jahres 2022 rd. 3.000 qm an die Anwaltskanzlei ARNECKE SIBETH DABELSTEIN vermietet werden konnten. Im Jahr 2021 wurden die Rohbauarbeiten abgeschlossen, auf Basis der geschlossenen Verträge konnten Umsatzerlöse in Höhe von T€ 1.950 erwirtschaftet werden. Die Übergabe des Projektes im Jahr 2019 an den Investor konnte im Rahmen eines vorgezogenen Closings (wobei die Bau- und Vermietungsverpflichtung weiterhin bei Groß & Partner bzw. der Projektgesellschaft verbleibt) erfolgreich realisiert werden.

Das Stadtquartier Süd in Neu-Isenburg hat insgesamt T€ 1.006 an Umsatzerlösen generiert. Dort wird derzeit primär ein größeres Wohn- und Geschäftshaus sowie eine Quartiersgarage errichtet. Für die Gewerbeflächen im Erdgeschoss konnte ein langfristiger Mietvertrag für einen EDEKA-Supermarkt abgeschlossen werden.

Im Bereich der Joint-Venture-Projekte konnten ebenfalls durch Dienstleistungsverträge wesentliche Umsatzerlöse erwirtschaftet werden. Dazu zählte insbesondere das Projekt ONE FORTY WEST, mit dem Umsatzerlösen in Höhe von T€ 1.769 erwirtschaftet werden. Zudem wurden aus diesem Projekt über den Ergebnisabführungsvertrag weitere T€ 1.077 an Erträgen vereinnahmt. Des Weiteren konnte mit den Joint-Venture Projekten Stay City T€ 423 und H-Hotel Eschborn T€ 399 an Umsatzerlösen erwirtschaftet werden, die Grundstücksentwicklung in Gateway Gardens hat T€ 326 an Umsatzerlösen generiert.

Zukünftige Projektentwicklung / Auftragslage bei Groß & Partner:

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

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

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

Groß & Partner hat auf Gateway Gardens mit Steigenberger einen Mietvertrag zur Errichtung eines internationalen Kongresshotels in direkter Nähe zum Frankfurter Flughafen abgeschlossen. Der 18-stöckige Neubau soll über 527 Zimmer und Suiten verfügen, der Kongressbereich soll sich auf rund 5.500 qm erstrecken und damit das in der gesamten Region mit Abstand größte Konferenzflächenangebot bieten. Auf Grund der Corona-Situation wurde der Projektstart in Abstimmung mit Steigenberger verschoben, bis eine Entspannung der Situation eintritt. Während 2019 ein Realisierungsbeginn für Ende 2021 anvisiert wurde, kann derzeit kein konkreter Beginn der Projektentwicklung genannt werden. Hierbei möchte Groß & Partner auf den Mieter sowie das nach wie vor schwierige Umfeld im Bereich der Kongresshotels Rücksicht nehmen.



Die irische Hotelgruppe StayCity hat am 1. Februar 2022 ihren Betrieb auf Gateway Gardens eröffnet: Gemeinsam mit der OFB Projektentwicklung hat Groß & Partner ein Boardinghouse / Apartmenthotel 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 ehemaliges Wohngebiet der US-Air-Force Mitarbeiter am Frankfurter Airport wurde im Jahr 2005 an die Stadt Frankfurt zurückgegeben und wird seither durch einen private Erschließungsträger einer neuen, der Lage und Qualität angemessenen, Nutzung zugeführt. 2005 wurde hierfür die „Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH“ gegründet, an der die Stadt Frankfurt sowie die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens mit jeweils 50 Prozent beteiligt sind. Die Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH kümmert sich um die unmittelbare Entwicklung und die Erschließung des Gesamtareals sowie um die Vermarktung und Veräußerung der einzelnen Grundstücke. Aufgabe der Gateway Gardens Projektentwicklungs GmbH ist es, die beteiligten Ämter, die Realisierung der S-Bahn und auch den Vermarktungsprozess im Interesse der Stadt Frankfurt am Main zu begleiten. Die Grundstücksentwicklung und -vermarktung basiert auf einem seit dem 14. August 2020 rechtsbeständigen Bebauungsplan.

In Gateway Gardens, Frankfurts neuestem Stadtteil, können auf Basis der fortgeschriebenen planungsrechtlichen Grundlagen nunmehr bis zu 740.000 qm BGF entstehen. Die Fertigstellung des neuen S-Bahn-Tunnels einschließlich der S-Bahn-Haltestelle Gateway Gardens erfolgte plangemäß mit dem Wechsel auf den Winterfahrplan im Dezember 2019, wobei die Deutsche Bahn bis heute das freitragende Dach der S-Bahn-Haltestelle nicht fertig gestellt hat.

Somit ist der Standort seit 2019 über die neu geführte S-Bahnverbindung von der Frankfurter Innenstadt zum Terminal 1 des Frankfurter Flughafens vollwertig an den regulären S-Bahnverkehr des Rhein-Main-Gebietes angebunden.

Ende 2021 war – trotz Pandemie – ein Vermarktungsstand von 63% der Grundstücksflächen erreicht, weitere Vermarktungsfortschritte werden im Wesentlichen von der Erholung des Flugverkehrs am Frankfurter Flughafen, der gesamtwirtschaftlichen Entwicklung sowie einer Fertigstellung der Außenanlagen rund um die S-Bahn-Station abhängen. Unvermindert voranschreiten konnten indes die Arbeiten an der äußeren Erschließung des Quartiers als eine der wichtigsten aktuellen Baustellen / zukünftigen Erschließungsanlagen wäre hier die Untertunnelung der A3 zu nennen, die wie geplant im Wesentlichen unverzögert verläuft und bereits weit vorangeschritten ist.

Die Finanzierung der Grundstücksgesellschaft Gateway-Gardens wurde mit der Landesbank Hessen-Thüringen im Dezember 2021 neu geregelt. Vereinbart wurde ein Kontokorrentkredit mit einer Kreditlinie von bis zu 30 Millionen Euro und einer Festlaufzeit zunächst bis 31. Oktober 2023.

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 in einem grünen Umfeld mit großem Park und einem neuen Stadtplatz in direkter Nähe der geplanten Haltestelle der neuen S-Bahn-Strecke der Regionaltangente West. Die Baugenehmigungen für die ersten beiden Teilprojekte wurden im Jahr 2021 eingereicht und der Baubeginn ist im 3. Quartal plangemäß erfolgt. Ebenfalls wurde mit den Erschließungsarbeiten im Quartier zeitgleich begonnen.



Darüber hinaus verfügt die Gesellschaft über einen umfangreichen Bestand von Projekten in der Konzeptionierungs-, Planungs- und Vorbereitungsphase. Dies betrifft insbesondere die mit den Arbeitstiteln Tower X (Bürohochhaus im Europaviertel) und Tower Y (Bestandshochhaus in der Wiesenhüttenstraße) bezeichneten Projekte, sowie weitere Grundstücke auf Gateway Gardens und in Neu-Isenburg.

3.3 Bausegmentausrichtung

Der Schwerpunkt der Geschäftstätigkeit der Gesellschaft lag, wie in den Vorjahren, auf der Errichtung von Büro-, Wohn- und Hotelimmobilien. Mit Projekten wie dem ONE FORTY WEST, The Spin, Four sowie dem Tower X zählt die Gesellschaft zu einem der führenden Entwickler von Hochhäusern in Deutschland und trägt damit auch maßgeblich zur Weiterentwicklung der Skyline und der Steigerung der Attraktivität des Frankfurter Bankenviertels durch die Errichtung moderner Büro-, Wohn- und urbanen Mischnutzungsflächen bei. Im Rahmen dieser Projekte bekommt die Schaffung von - auch mietpreisgedämpftem - Wohnraum einen immer größeren Stellenwert. Daneben ist Groß & Partner auch mit mehreren (teilweise) bereits an Investoren verkauften Hotelprojekten in Frankfurt und Umgebung positioniert. Dieser Markt ist im Zuge der Corona-Krise vor erhebliche Herausforderungen gestellt worden, Groß & Partner geht aber unverändert davon aus, dass ab 2022 mit einer deutlichen Erholung und sukzessiven Normalisierung der Übernachtungszahlen und Hotelumsätze gerechnet werden kann. 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 andauernde Corona Krise 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, so dass Groß & Partner bereits Ende 2016 eine eigene Tochtergesellschaft (GP Con GmbH) gegründet hat. Es ist dabei gelungen, ausgewiesene Rohbauspezialisten mit langjähriger Erfahrung für die GP Con zu gewinnen. Durch diesen Schritt ist Groß & Partner nunmehr in der Lage, insbesondere komplexe Rohbauarbeiten auch eigenständig auszuführen und kann Marktengpässe im Nachunternehmerbereich entsprechend umgehen. Weiterhin lassen sich durch die frühe Einbindung der GP Con bereits in der Planungsphase der Projekte durch die Auswahl des wirtschaftlichsten Konstruktions- und Bauverfahrens erhebliche Optimierungseffekte in preislicher und zeitlicher Hinsicht erzielen. Im Ergebnis realisiert die GP Con inzwischen den Rohbau bei verschiedenen Projekten von Groß & Partner und wickelt daneben auch Rohbauaufträge für externe Auftraggeber ab.



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

Ergänzend zur Baulogistik hat Groß & Partner als weitere Tochter die GP Tec GmbH gegründet, die insbesondere Leistungen im Bereich der technischen Gebäudeausstattung (TGA) erbringen soll. Dies versetzt Groß & Partner in die Lage, die erhöhten Anforderungen an hochwertige Technologien dieser Gewerke selbst zu betreuen und Leistungen aus einer Hand anzubieten.

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

3.5 Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

Die Investitionen in immaterielle Vermögensgegenstände fielen im Jahr 2021 geringer aus, da bereits in Vorjahren in verschiedene Software-Lösungen investiert wurden.

Die Investitionen in das Sachanlagevermögen betrafen hauptsächlich Ersatz- und Erweiterungsinvestitionen für die Betriebs- und Geschäftsausstattung in Höhe von T€ 180 (Vorjahr: T€ 307).

3.6 Finanzanlagen

Die Gesellschaft hält Anteile an Projektgesellschaften als Alleingesellschafter und in der Form von Gemeinschaftsunternehmen. Im Geschäftsjahr wurden Investitionen in Finanzanlagen in Höhe von T€ 81.330 (Vorjahr T€ 45.962) getätigt, die größtenteils Ausleihungen an verbundene Unternehmen (T€ 75.410; Vorjahr: T€ 40.213) sowie Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht, betreffen (T€ 5.616; Vorjahr: T€ 5.180). Die Ausleihungen an verbundene Unternehmen waren größtenteils im Zuge der Hochbaufinanzierung des Projektes Four zu gewähren, ansonsten wurden diese im Wesentlichen zur Finanzierung von laufenden Baumaßnahmen verwendet. Wir verweisen auf unsere ergänzenden Darstellungen im Anhang.

3.7 Finanzierung

Für die Ausführung der Generalübernehmerverträge bedarf es in der Regel keiner gesonderten Bereitstellung von Liquidität bei der Gesellschaft, da den Auszahlungen an die bauausführenden Firmen die angeforderten Anzahlungen der Bauherren (bzw. der Finanzierungspartner) gegenüberstehen. Sofern



es sich bei den Bauherren um Projektgesellschaften der Groß & Partner-Gruppe handelt, haben diese in der Regel eine projektspezifische Finanzierung abgeschlossen.

Das Umfeld für die Aufnahme von Immobilienfinanzierungen hatte sich durch die Corona-Krise eingetrübt. Banken verlangen tendenziell einen höheren Eigenmitteleinsatz und sind bei der Zusage neuer Finanzierungen deutlich vorsichtiger. Dennoch ist es Groß & Partner gelungen, für alle Neuprojekte und Grundstücksankäufe geeignete Finanzierungen einzuwerben. Zudem stand Groß & Partner beim Projekt Four vor der Herausforderung, im Zuge der Kostensteigerungen angepasste Hochbaufinanzierungen abzuschließen, was ebenfalls im Jahr 2021 gelungen ist. Wie in der Vergangenheit können die Bankfinanzierungen um nachrangig besicherte Finanzierungsformen anderer Kapitalgeber ergänzt werden, so dass der Eigenmitteleinsatz reduziert werden kann. Die Gesellschaft ist auf Basis ihrer langjährigen Kontakte zu entsprechenden Adressen nach wie vor in der Lage, auf verschiedene handlungsfähige Finanzierungspartner zurückzugreifen, so dass Neuprojekte über Projektgesellschaften höchst effizient unter einem optimierten Eigenmitteleinsatz finanziert werden können. Teilweise konnten hier auch neue Finanzierungspartner gewonnen werden.

Die außerbilanziellen Verpflichtungen aus ausgelegten Bürgschaften gegenüber Banken und Versicherungen haben sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 22.115 auf T€ 30.555 reduziert (Vorjahr T€ 52.670). Für weitere Ausführungen verweisen wir auf das Kapitel 3.12. im Anhang.

Während die bisherigen Betriebsmittellinien unverändert bestehen, konnte Ende des Jahres 2020 ein Förderkredit über 15 Mio. EUR mit entsprechend günstigen Konditionen abgeschlossen werden. Dieses Darlehen ist zunächst bis zum Ende des Jahres 2022 befristet und wurde im Oktober 2021 in Anspruch genommen. Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen sind im Vergleich zum Vorjahr stichtagsbedingt angestiegen. Hintergrund ist, dass die Liquidität der Tochtergesellschaften gezielt bei Groß & Partner gesammelt wurde, um diese auf Grund der Negativzinsen kostenmindernd anzulegen.

Groß & Partner arbeitet als Immobilienprojektentwickler bei der Finanzierung langjährig mit namhaften Banken und Mezzanine-Finanzierern zusammen. Um den Finanzierungsform der Gruppe zu diversifizieren, hatte Groß & Partner zu Beginn des Geschäftsjahres 2020 eine Anleihe 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.

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

3.8 Personal

Die Anzahl der festangestellten und freien Mitarbeitern hat sich mit 195 Mitarbeitern einschließlich Geschäftsführung (Vorjahr: 191) zum 31. Dezember 2021 nicht wesentlich verändert. Die Geschäftsführung geht davon aus, dass in 2022 die Anzahl der Mitarbeiter weitestgehend konstant bleibt.

Die Aufwendungen für Schulungen betragen im Geschäftsjahr T€ 132 (Vorjahr: T€ 137).



3.9 Nachhaltigkeit

Im Rahmen seiner Projektentwicklungen verfolgt seit jeher Groß & Partner seine nachhaltige Strategie um der gesellschaftlichen Verantwortung sowie den Anforderungen der Investoren und sonstigen Stakeholdern gerecht zu werden. Aktuelle und zukünftige Projekte erfüllen moderne und umweltfreundliche Standards im Bereich der Technik zur Minimierung des Energieverbrauchs. Um die damit verbundenen Anforderungen auch zukünftig in unseren Entscheidungen und in unserem Handeln zu verankern und transparent sowie messbar zu machen, haben wir mit Nachdruck die Einzelheiten unserer ESG-Strategie sowohl auf der Unternehmens- als auch auf der jeweiligen Projektebene neu verfasst und weiter konkretisiert.

4 Darstellung der Lage

4.1 Vermögenslage

Auf Grund des Jahresüberschusses 2021 hat sich das Eigenkapital der Gesellschaft erneut verbessert.

Die Bilanzsumme hat sich im Vergleich zum Vorjahr um T€ 28.743 auf T€ 282.278 erhöht. Das Sachanlagevermögen ist weitestgehend unverändert geblieben, während das Finanzanlagevermögen auf Grund der Gewährung weiterer Gesellschafterdarlehen um T€ 22.873 angestiegen ist. Wie beschrieben sind die unfertigen Leistungen im Jahresverlauf auf Grund der fortschreitenden Arbeiten bei den Projekten Spin und DFB weiter angestiegen. Durch den Abzug der erhaltenen Anzahlungen hat sich das Vorratsvermögen aber insgesamt leicht um T€ 1.393 reduziert.

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen enthalten wie im Vorjahr im Wesentlichen die GÜ-Teilschlussrechnung für das Projekt Dock 3.0, während die Forderungen gegen verbundene Unternehmen ebenfalls wie im Vorjahr vor allem aus dem Ergebnisabführungsvertrag mit der G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH stammen. Diese Tochtergesellschaft hat erneut die Ausschüttungen aus den Projekten Grand Central, 21West sowie ONE FORTY WEST erhalten.

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

Zur Optimierung der Finanzierungskosten der Gruppe bzw. zur Vermeidung von Negativzinsen wurden gruppenweit die liquiden Mittel zum Stichtag bei Groß & Partner konzentriert. Dies erklärt den Anstieg der liquiden Mittel im Vergleich zum Vorjahresstichtag um T€ 24.304 auf T€ 57.968.

Das Eigenkapital hat sich zum einen infolge des Jahresüberschusses von T€ 2.696 auf T€ 121.502 erhöht. Die Eigenkapitalquote liegt mit 43,0% um 3,9 Prozentpunkte unter dem Vorjahreswert von 46,9%. Der prozentuale Rückgang der Eigenkapitalquote ist auf den Anstieg der Bilanzsumme im Verhältnis zum Eigenkapital zurückzuführen. Während auf der Aktivseite wie beschrieben insbesondere die Finanzanlagen angestiegen sind, sind die Passiva vor allem durch die Inanspruchnahme des Förderdarlehens sowie der Zurverfügungstellung der Darlehen der Tochtergesellschaften zur Konzentration der Liquidität angestiegen.

Die sonstigen Rückstellungen belaufen sich auf T€ 19.027 und liegen somit um T€ 1.175 unter dem Vorjahreswert von T€ 20.202. Der Rückgang resultiert im Wesentlichen aus der Inanspruchnahme von Rückstellungen für GÜ-Nachlaufkosten des Projektes 21West.



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.

Während im Vorjahr die Emission der Anleihe im Wesentlichen zu Liquiditätszuflüssen geführt hat, konnte im Jahr 2021 der Eigenmitteleinsatz beim Projekt „MK 12“ in Gateway Gardens optimiert werden. Zum einen konnte ein Joint-Venture Partner für das Projekt gewonnen werden, zum anderen konnte eine liquiditätsschonende Finanzierung abgeschlossen werden. Des Weiteren wurde wie beschrieben das Förderdarlehen in Anspruch genommen werden, zudem wurden weitere Abschlagszahlungen für die Projekte The Spin und DFB Akademie vereinnahmt.

Durch Liquiditätszuflüsse aus abgeschlossenen Projektentwicklungen in den Jahren 2022 und 2023 ist die Liquiditätsversorgung mittelfristig sichergestellt.

4.3 Ertragslage

Der Jahresüberschuss betrug T€ 2.696 (Vorjahr: T€ 15.075). Neben den bereits beschriebenen Entwicklungen aus dem operativen Geschäft (Umsatzerlöse und unfertige Leistungen etc.) konnten wie im Vorjahr die Erträge aus Beteiligungen und Tochterunternehmen zu dem Jahresergebnis beitragen. Insgesamt resultieren die Effekte wie im Vorjahr bezogen auf den Jahresüberschuss im Wesentlichen auf die veräußerten Projekte Grand Central und 21West sowie die planmäßige Erreichung weiterer Meilensteine beim Projekt ONE FORTY WEST.

Als bedeutsamen zentralen finanziellen Leistungsindikator sieht die Gesellschaft den Jahresüberschuss. Der prognostizierte Jahresüberschuss in Höhe von bis 13 Millionen EUR konnte nicht erreicht werden. Diese Prognose wurde unter der Annahme aufgestellt, dass es gelingt, bei Teilprojekten des Projektes Four sowie beim Projekt ICOON eine Gewinnrealisierung herbeizuführen. Während beim Projekt T1 im Rahmen des Forward-Deals mit dem Käufer zumindest eine begrenzte Gewinnrealisierung i.H.v. 1,3 Mio. EUR im Einzelabschluss herbeigeführt werden konnte, sind beim Projekt ICOON noch nicht alle kaufvertraglichen Voraussetzungen hierfür erfüllt. Es ist davon auszugehen, dass dieses Projekt nunmehr erst im Jahr 2023 übergeben 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 der Gesellschaft gefährden können, sowie gegebenenfalls die Einleitung adäquater Maßnahmen zur Risikosteuerung. Dazu ist eine enge Zusammenarbeit zwischen Projektentwicklung, Projektmanagement, Controlling und Geschäftsführung notwendig. Der Informationsfluss erfolgt hierbei durch etablierte Berichtswege und regelmäßige Gesprächskreise.



5.2 Risiken

Die von der Geschäftsführung gesehenen Risiken werden im Folgenden in absteigender Reihenfolge ihrer Bedeutung für die Gesellschaft beschrieben. Die Risikoeinschätzung hat sich insbesondere aufgrund des Ukraine-Krieges verändert.

Die hohe Nachfrage der Investoren nach attraktiven Immobilien hat zu einem sehr starken Anstieg der Bautätigkeit geführt. Durch den hohen Bedarf an Bau- und Planungsleistungen sind die am Markt verfügbaren Kapazitäten auf der Nachunternehmerseite weitgehend ausgeschöpft, der seit Jahren zu verzeichnende Anstieg der Preise hält weiter an und hat sich im Geschäftsjahr 2021 noch verstärkt. Da Groß & Partner mehrere große Quartiersentwicklungen betreibt, die sich über lange Zeiträume erstrecken, können Kostensteigerungen dazu führen, dass sich zusätzlicher Finanzierungsbedarf und eine Belastung der kalkulierten Projektergebnisse ergibt. Dazu kommt, dass der seit Februar 2022 herrschende Krieg zwischen Russland und der Ukraine zu erheblichen Preissteigerungen, insbesondere im Energiesektor, geführt hat. Die endgültigen Auswirkungen können noch nicht abschließend quantitativ geschätzt werden, es ist jedoch davon auszugehen, dass nicht alle Projekte zu den derzeit festgelegten Budgets abgeschlossen werden können.

Die Corona-Pandemie hat zweifellos ebenfalls zu Preissteigerungen geführt, jedoch erscheint derzeit das Risiko für Verzögerungen im Bauablauf als kontrollierbar. Dies hängt jedoch insbesondere vom Verlauf der Pandemie im Winter 2022/2023 ab, neue Virusvarianten könnten zu erneuten Lock-down Maßnahmen führen. Dieses Risiko erscheint jedoch im Vergleich zu den nicht beeinflussbaren Preissteigerungsrisiken und der Rohstoffknappheit, die im Zuge des Krieges zwischen Russland und der Ukraine aufgetreten sind, als gering.

Die Verfügbarkeit an leistungsstarken Nachunternehmern, die in der Lage sind, Planungs- und Bauleistungen in der vorgegebenen Terminalschiene zu der gewünschten Qualität umzusetzen, ist weiter gesunken. Groß & Partner hat auf diese Entwicklung neben der Gründung der GP Con, 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 Einzelvergabe von Bauleistungen zu erweitern.

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

Risiken können sich insbesondere aus einzelnen Projektentwicklungsmaßnahmen ergeben. Diesbezüglich verfügt die Gesellschaft über ein 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. Die derzeit auftretenden Zinssteigerungen müssen beobachtet werden, haben aber aktuell noch keinen Einfluss auf die Projektbudgets. Sofern ein kritisches Level erreicht wird, werden Sicherungsgeschäfte 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.

Während bis zum Februar 2022 die Corona-Pandemie der bestimmende Faktor für die Gesellschaft sowie für die Wirtschaft insgesamt war, hat der Angriffskrieg Russlands gegen die Ukraine die Pandemie als größter Unsicherheitsfaktor abgelöst und stellt sich letztendlich nicht nur als wirtschaftliches Risiko für Groß & Partner, sondern als sicherheitspolitisches für Deutschland und Europa dar. Die europäische, aber insbesondere die deutsche Abhängigkeit von russischen Gas- und Ölimporten, hat zu enormen Preissteigerungen geführt und letztendlich auch zu einer Rohstoffknappheit, die die Allgemeinheit im täglichen Leben treffen. Das sicherheitspolitische Umdenken mit entsprechenden finanziellen Zuwendungen an die Bundeswehr, sowie angestrebten Investitionen in die Energieunabhängigkeit von Russland werden voraussichtlich zu weiteren Preissteigerungen führen. Zudem wird der Staat diese Mittel in Form von Schulden oder Steuererhöhungen einnehmen müssen. Dagegen erscheinen die Verwerfungen der letzten beiden Jahre im Zuge der Corona-Pandemie, die insbesondere Dienstleistungen sowie das Hotel- und Gaststättengewerbe betroffen haben, schon fast als Nebensache. Während man Ende 2021 von einer Erholung der Wirtschaftslage ausging, kann unserer Meinung nach derzeit keine seriöse Einschätzung hinsichtlich der weiteren wirtschaftlichen Entwicklung in Deutschland und Europa erfolgen. Es bestehen aus Sicht der Geschäftsführung keine Risiken, die eigenständig oder in Kombination mit anderen Risiken den Fortbestand des Unternehmens gefährden könnten bzw. könnten.

5.3 Chancen

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

Unverändert geht Groß & Partner von steigenden Anforderungen an Gebäudeeffizienz und Anbindung an die verschiedenen öffentlichen Verkehrsmittel aus, so dass häufig im Vergleich zu älteren Bestandsgebäuden ein Neubau in gut erschlossener Lage bevorzugt wird. Dieses Argument wiegt aus Sicht der Geschäftsführung auf Grund der stark gestiegenen Energiekosten noch stärker als bisher. Obwohl das Zinsniveau auf Grund der Inflation durch die amerikanische Notenbank angehoben wurde bzw. das Zinsniveau insgesamt angestiegen ist, stellt eine Investition in Immobilien aus Sicht der Geschäftsführung eine sehr gute Möglichkeit dar, um von einem steigenden Preisniveau letztendlich dahingehend profitieren zu können, dass die Investition in Sachwertanlagen wie z.B. Immobilien einen entsprechenden Inflationsschutz bieten können. So stellt sich der im weltweiten bzw. auch im



europäischen Vergleich sehr stabile deutsche Immobilienmarkt als attraktives Anlageziel für internationale Investoren dar.

Im Zuge der erfreulichen Entwicklung des Immobilienmarktes in Deutschland sehen wir somit in der Entwicklung leistungsfähiger und effizienter Immobilien ein unverändert hohes Ertragspotential. Die Kernkompetenzen liegen dabei in der Errichtung qualitativ hochwertiger Büroimmobilien und urbaner Stadtquartiere unter zum Teil anspruchsvollen Zeitvorgaben. Die trotz Corona-Pandemie unverändert hohe Nachfrage nach Wohnimmobilien wird im Projektportfolio berücksichtigt, wie die Projekte ONE FORTY WEST, Four und das Quartier „Neue Welt“ in Neu-Isenburg zeigen. Das zwischenzeitlich bereits wieder etwas positivere Umfeld für Hotelimmobilien wird sich nach Einschätzung von Groß & Partner nach dem Ende der Pandemie und den damit bis Frühjahr 2022 verbundenen Einschränkungen weiter verbessern, so dass auch die bisher nicht an Investoren veräußerten Hotelprojekte Boardinghouse StayCity und H-Hotel Eschborn in den Jahren 2022 bzw. 2023 in einem stärkeren Marktumfeld fertiggestellt und am Markt platziert werden können.

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

Des Weiteren hat sich Groß & Partner im Jahr 2021 im Management mit Herrn José Martinez als weiteren Geschäftsführer verstärkt. Ziel ist es, die Akquisition von Neu-Projekten zu intensivieren und dabei auch vermehrt Bestandsgebäude zu erwerben, deren Potential aus Sicht von Groß & Partner nicht vollständig ausgereizt ist. Diese unter Nachhaltigkeitsaspekten sinnvolle Nutzung und Optimierung von bereits existierenden Gebäuden stellt aus Sicht von Groß & Partner eine Chance für zukünftiges Wachstum dar. Zudem stellt aus Sicht der Geschäftsführung die Ausweitung des Geschäfts in Märkte außerhalb des Rhein-Main-Gebiets eine Möglichkeit zur Sicherung der Wachstumsstrategie dar.

5.4 Ausblick

Die wirtschaftliche Lage hatte sich in Deutschland während des Jahres 2021 im Vergleich zum Vorjahr verbessert. Auch wenn die Corona-Einschränkungen insbesondere in Herbst und Winter noch einmal zu Eintrübungen führten und die Impfquote nicht ausreichte, um die Beschränkungen aufzuheben, signalisierte die neue Bundesregierung frühzeitig die Bereitschaft, Lockerungen vorzunehmen, sofern die Lage in den Krankenhäusern stabil blieb. Unter diesen Voraussetzungen erschien eine allgemeine Belebung der Wirtschaft möglich und auch wahrscheinlich. Leider mussten die positiven Aussichten durch den Beginn des Krieges revidiert werden, so dass sich ganz Europa nun einem völlig veränderten wirtschaftlichen sowie sicherheitspolitischen Umfeld gegenübergestellt sieht. Allen Beteiligten ist bewusst geworden, dass sich die strategische Lage Europas zum einen durch die Rohstoffabhängigkeit sowie die Vernachlässigung der Verteidigungsfähigkeit erheblich verschlechtert hat. Die Sanktionen gegenüber Russland belasten auch uns selbst, was sich im Alltag an gestiegenen Benzinpreisen oder bestimmten Einschränkungen im Lebensmittelhandel niederschlägt. Des Weiteren ist davon auszugehen, dass es zu Knappheit im Bereich Düngemittel kommt. Dabei stehen die europäischen und insbesondere die osteuropäischen Staaten vor der Herausforderung, zum einen eine Eskalation zu verhindern, zum anderen aber die Ukraine in die Lage zu versetzen, sich gegen einen Angriffskrieg zu verteidigen, um den russischen Hegemonialanspruch in Osteuropa schon allein aus Selbstschutz einzudämmen. Ein positiver



Aspekt der Entwicklungen ist, dass die Europäische Union sowie die NATO-Staaten augenscheinlich wieder näher aneinandergerückt sind.

Groß & Partner wird sich in diesem schwierigen Umfeld mit gestiegenen Baupreisen und einer weiterhin knappen Verfügbarkeit von Planungs- und Bauleistungen auseinandersetzen müssen, zum anderen kann die anziehende Inflation aber auch die Attraktivität von Immobilien als inflationsgeschütztes Anlageobjekt weiter verstärken. Vermietungserfolge über Großflächen konnte Groß & Partner im Jahr 2021 zwar nicht vermelden, jedoch ist es zu Beginn des Jahres 2022 gelungen, wesentliche Flächen im Projekt The Spin zu vermieten. Groß & Partner geht davon aus, dass nach der pandemiebedingten Zurückhaltung eine Erholung an den Vermietungsmärkten eintritt, die derzeit im Markt schon spürbar ist. Die weitere Erholung wird aber ganz wesentlich von der Entwicklung im Ukraine-Konflikt abhängig sein. Sofern es dort zu einer Eskalation käme, wäre vermutlich deutlich weniger wahrscheinlich, dass mit großvolumigen Abschlüssen zu rechnen ist.

Da sich die Gewinnrealisierung der Projekte ICOON und The Spin voraussichtlich in das Jahr 2023 verschiebt, wird – unter der Voraussetzung, dass der für 2022 geplante Verkauf des StayCity Hotels gelingt – ein Jahresfehlbetrag von 2 Mio. EUR prognostiziert.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2022

Die Geschäftsführung



II. Jahresabschluss für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021



II.1 Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	31.12.2021	31.12.2020
	€	€
A. Anlagevermögen		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände entgeltlich erworbene Software	51.228,00	102.138,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	202.066,23	223.177,23
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	484.894,00	567.991,68
	686.960,23	791.168,91
III. Finanzanlagen		
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.488.382,59	3.749.730,28
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	134.834.653,68	109.708.298,51
3. Beteiligungen	1.622.350,68	1.700.100,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	14.704.293,68	16.230.574,36
5. Sonstige Ausleihungen	42.122,11	429.607,78
	154.691.802,74	131.818.311,61
	155.429.990,97	132.711.618,52
B. Umlaufvermögen		
I. Vorräte		
1. Unfertige Leistungen	200.986.233,27	99.826.653,27
2. Geleistete Anzahlungen	883.630,71	17.499.569,92
	201.869.863,98	117.326.223,19
3. Abzüglich darauf erhaltene Anzahlungen	-193.175.776,91	-107.239.599,54
	8.694.087,07	10.086.623,65
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.697.378,64	16.180.487,93
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	16.162.835,77	40.448.375,92
3. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	238.994,22	5.669,30
4. Sonstige Vermögensgegenstände	15.943.184,68	17.330.739,46
	53.042.393,31	73.965.272,61
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	57.967.704,77	33.662.762,26
	119.704.185,15	117.714.658,52
C. Rechnungsabgrenzungsposten	685.565,68	227.004,67
D. Aktive latente Steuern	6.458.856,93	2.881.771,93
	282.278.598,73	253.535.053,64



II.2 Gewinn- und Verlustrechnung für die Zeit vom 1. Januar bis 31. Dezember 2021

	2021	2020
	€	€
1. Umsatzerlöse	27.773.455,87	72.076.514,21
2. Erhöhung des Bestandes an unfertigen Leistungen	101.159.580,00	39.149.640,27
3. Sonstige betriebliche Erträge	2.090.080,00	3.119.184,78
4. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	-110.347.026,39	-97.109.843,44
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-19.263.687,12	-18.235.334,92
b) Soziale Abgaben	-2.255.955,57	-2.059.179,39
	-21.519.642,69	-20.294.514,31
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	-340.919,64	-462.989,26
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	-16.690.870,19	-14.201.450,76
8. Erträge aus Beteiligungen (davon aus verbundenen Unternehmen € 6.626.990,31; Vorjahr € 0,00)	6.709.006,84	886.834,36
9. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens (davon aus verbundenen Unternehmen € 2.449.645,38; Vorjahr € 2.364.951,58)	2.893.074,56	2.645.604,69
10. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	195.398,72	32.376,48
11. Abschreibungen auf Finanzanlagen	-645.198,99	-13.891,32
12. Aufgrund eines Gewinnabführungsvertrags erhaltene Gewinne	12.392.407,51	38.678.874,11
13. Aufwendungen aus Verlustübernahmen	-1.366,50	-4.393,07
14. Zinsen und ähnliche Aufwendungen (davon an verbundene Unternehmen € -87.357,00; Vorjahr € -250.138,24) (davon Aufwendungen aus Aufzinsung € -63.528,20; Vorjahr € -95.015,69)	-3.991.224,93	-5.348.899,33
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag (davon Ertrag aus der Veränderung latenter Steuern € 3.577.085,00; Vorjahr € 1.424.211,17) (davon Aufwand aus der Veränderung latenter Steuern € -307.460,82; Vorjahr € -277.056,99)	3.030.895,44	-4.066.585,40
16. Ergebnis nach Steuern	2.707.649,61	15.086.462,01
17. Sonstige Steuern	-11.173,29	-11.886,68
18. Jahresüberschuss	2.696.476,32	15.074.575,33
19. Gewinnvortrag aus dem Vorjahr	106.273.967,39	96.199.392,06
20. Gewinnausschüttung für das Vorjahr	0,00	-5.000.000,00
21. Bilanzgewinn	108.970.443,71	106.273.967,39



II.3 Anhang für das Geschäftsjahr 2021

1. Allgemeine Angaben zum Jahresabschluss

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

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

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

Geschäftsjahr ist das Kalenderjahr.

2. Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden

2.1 Immaterielle Vermögensgegenstände und Sachanlagen

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

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

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

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



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

2.2 Finanzanlagen

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

2.3 Vorräte

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

2.4 Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände

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

Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände bestehen zum Stichtag nur in Euro.

2.5 Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten

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



2.6 Aktiver Rechnungsabgrenzungsposten

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

2.7 Eigenkapital

Das im Handelsregister eingetragene und voll eingezahlte gezeichnete Kapital wird zum Nennwert bilanziert.

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

2.11 Latente Steuern

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

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

3. Erläuterungen zum Jahresabschluss

3.1 Anlagevermögen

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

Die Zugänge im Bereich der immateriellen Vermögensgegenstände betreffen im Wesentlichen Erweiterungen der vorhandenen Softwareanwendungen. Die Investitionen in das Sachanlagevermögen in Höhe von T€ 180 (Vorjahr: T€ 338) betreffen im abgelaufenen Geschäftsjahr überwiegend Betriebs- und Geschäftsausstattung.

Der Rückgang der Anteile an verbundenen Unternehmen ist im Wesentlichen auf eine Ausschüttung der Überseequartier Beteiligungs GmbH zurückzuführen, die den Beteiligungsbuchwert gemindert hat.

Die Zu- und Abgänge bei den Ausleihungen an verbundene Unternehmen ergeben sich aus der Gruppenfinanzierung. Hierbei stellt die Gesellschaft den verbundenen Unternehmen jeweils Darlehen zur Deckung des sich aus der jeweiligen Geschäftstätigkeit ergebenden mittelfristigen Liquiditätsbedarfs zur Verfügung. Liquiditätsüberschüsse der verbundenen Unternehmen werden jeweils zur Tilgung eingesetzt. Im Zuge der Akquisition und Vorbereitung der zukünftigen Projekte wurden im Geschäftsjahr 2021 weitere Ausleihungen getätigt und teilweise auch zurückgeführt.



Im Einzelnen setzen sich die Ausleihungen gegenüber verbundenen Unternehmen projektbezogen folgendermaßen zusammen:

Projekt	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
Four Frankfurt	104.846	72.745	32.101
MK12	0	13.798	-13.798
Porsche Design Tower	14.582	12.466	2.116
SQS Neu-Isenburg	4.152	8.774	-4.622
Sonstiges (u.a. Dritte Grundbesitz)	9.240	1.925	7.315
Cirrus	2.014	0	2.014
	134.835	109.708	25.126

Im Zuge des Beginns des Hochbaus beim Projekt Four waren weitere Eigenmittel durch Groß & Partner einzubringen. Beim Projekt MK12 konnte ein Joint-Venture gewonnen werden, zudem konnten die Eigenmittel vollständig durch eine Fremdfinanzierung abgelöst werden. Beim Stadtquartier Süd (SQS) wurden bei drei Gesellschaften die Mehrheitsanteile veräußert und die auf diese Projektgesellschaften entfallenden Eigenmittel in diesem Zuge zurückgeführt, so dass sich hier ein Rückgang ergeben hat. Beim Projekt Cirrus ist der bisherige Joint-Venture-Partner ausgestiegen, so dass dies nun ein Alleinprojekt darstellt.

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

Gesellschaft	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
GOB Dritte E+A Grundbesitz GmbH	837	837	0
G&O Alpha Hotelentwicklung GmbH	301	301	0
GP Aygün Fassadenbau GmbH	133	133	0
Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH	100	100	0
G&O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG	66	66	0
G&O Baufeld Alpha 2.BA GmbH & Co KG	50	50	0
GP Aygün Innenausbau GmbH	48	48	0
GOB Projektentwicklungsgesellschaft E&A mbH	13	12	1
NM Schiller Service GmbH	0	50	-50
NM Schiller Verwaltungs GmbH	0	14	-14
Dritte ING Real Estate Germany Düsseldorf GmbH	0	12	-12
Sonstige	74	77	-3
	1.622	1.700	-78

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



Projekt	2021	2020	Veränderung
	T€	T€	T€
H+Hotels bzw. Restfläche Eschborn	4.567	4.566	1
StayCity	4.190	4.109	81
Grand Central	3.404	0	3.404
MK17.7 Süd	1.733	0	1.733
Riedberg Wohnen	406	406	0
MK12	315	0	315
Cirrus	0	3.825	-3.825
Amelias Parkoffice	0	3.094	-3.094
Sonstiges	91	231	-140
Summe	14.704	16.231	-1.527

Der Anstieg beim Projekt Grand Central resultiert aus einer kurzfristigen Zwischenfinanzierung, die im Jahr 2022 zurückgeführt wurde. Beim Projekt MK 17.7 wurde ein Darlehen zum Ankauf des Projektgrundstücks gewährt. Das Projekt Cirrus wurde von Groß & Partner übernommen, so dass eine fast vollständige Rückführung der Eigenmittel erfolgt ist. Aufgrund von Vorlaufkosten auf Ebene der Projektgesellschaft wurde der verbleibende Betrag wertberichtigt. Der bisherige Joint-Venture-Partner des Projektes Amelias Parkoffice wird das Projekt alleine realisieren, so dass hier ebenfalls die Eigenmittel zurückgeführt wurden.

3.2 Vorräte

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

	31.12.2021				31.12.2020
	unfertige Erzeugnisse	geleistete Anzahlungen	erhaltene Anzahlungen	Vorräte gesamt	Vorräte gesamt
	T€	T€	T€	T€	T€
SQS Neu-Isenburg	6.383	866	-1.196	6.053	613
The Spin	96.863	18	-94.960	1.921	6.713
Dock 3.0	240	0	0	240	1.040
DFB Akademie	96.776	0	-96.270	506	0
21West	0	0	0	0	1.680
Übrige	724	0	-750	-26	41
	200.986	884	-193.176	8.694	10.087

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

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	20.697	16.180
Forderungen gegen verbundene Unternehmen		
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (EAV)	12.349	38.517
G & P Erste Management GmbH (Four - T1)	2.904	1.103
G & P Vierte Management GmbH (Four - T4)	0	243
G & P MK12	0	220
Groß & Sigma (EAV)	25	163
G & P Zweite Management GmbH (Four - T2)	451	49
G & P Dritte Management GmbH (Four - T3)	219	45
Groß & Gamma (EAV)	19	0
GP Con GmbH	0	0
Sonstige	196	108
	16.163	40.448
Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht		
GC TÜ-GmbH	238	5
NM Schiller Service GmbH	1	1
	239	6
Sonstige Vermögensgegenstände		
Forderungen aus Ertragsteuern	7.244	6.967
Vorsteuerguthaben	0	1.826
Sonstige Forderungen	8.693	8.532
Kautionen	6	6
	15.943	17.331
	53.042	73.965

Die Forderungen aus Lieferungen und Leistungen bestehen in Höhe von T€ 13.918 gegenüber der Bauherrngesellschaft, für die Groß & Partner das Gebäude Dock 3.0 errichtet. Ein Ausgleich wird voraussichtlich im Jahr 2022 erfolgen.

Die Forderungen gegen verbundene Unternehmen umfassen Forderungen gegen Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Forderungen aus Gewinnabführungsverträgen mit Kapitalgesellschaften (T€ 12.392 Vorjahr: T€ 38.679), Forderungen aus Lieferungen und Leistungen (T€ 316; Vorjahr: 267), Forderungen im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (T€ 3.443; Vorjahr T€ 1.490) 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€ 8.294 (Vorjahr: € 8.349) 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:

	31.12.2021 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2021 Aktive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an assoziierten Unternehmen	150	15,83%	24
Forderungen gegenüber verbundenen Unternehmen	59	15,83%	9
Sonstige Rückstellungen	785	15,83%	124

	Verlust- vorträge Gesamt T€	Im 5-Jahres- Zeitraum voraussichtlich nutzbar		
Steuerliche Verlustvorträge				
Körperschaftsteuer	39.807	39.807	15,83%	6.301
Gewerbsteuer	45.417	0	16,80%	0
				6.459

	01.01.2021	Zugang	Abgang	31.12.2021
Aktive latente Steuern	2.882	3.690	-113	6.459

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

Auf Grund des aktiven latenten Steuerüberhangs unterliegen zum Stichtag T€ 5.375 (Vorjahr: T€ 2.106) einer Ausschüttungssperre i.S.d. § 268 Abs. 8 HGB.



3.6 Eigenkapital

Das Eigenkapital der Gesellschaft setzt sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Gezeichnetes Kapital	3.226	3.226
Kapitalrücklage	9.306	9.306
Gewinnvortrag	106.274	96.199
Ausschüttung	0	-5.000
Jahresüberschuss	2.696	15.075
	121.502	118.806

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:

	31.12.2021	31.12.2020
	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€ 2.711 (Vorjahr T€ 2.510) gebildet.

Die sonstigen Rückstellungen setzen sich wie folgt zusammen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Verpflichtungen aus Generalübernehmerverträgen	5.190	8.713
Gewinnansprüche	3.127	3.044
Tantiemen und Prämien	3.207	3.529
Inanspruchnahme Bürgschaften	2.300	0
Nebenkosten und Mietgarantien	103	592
Gewährleistungen	1.557	1.778
Resturlaub	1.164	870
Archivierungskosten	268	265
Erstellung & Prüfung Jahresabschluss	159	160
Mezzanine-Zinsen	1.592	829
Übrige	360	422
	19.027	20.202

Im abgelaufenen Geschäftsjahr wurden keine (Vorjahr: zwei) Objekte an Investoren übergeben, während für ein Objekt die Gewährleistungsfrist endete. Die Rückstellung für Gewinnansprüche eines Projektpartners wurden auf Basis der langfristigen Verpflichtung aufgezinnt. Die Rückstellungen für Mietgarantien wurden wie geplant in Anspruch genommen. Die Rückstellung für die Inanspruchnahme aus Bürgschaften steht in Zusammenhang mit der Errichtung des T4 beim Projekt FOUR.



3.8 Verbindlichkeiten

Die Verbindlichkeiten zum 31. Dezember 2021 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)	50.904 (50.908)	904 (908)	50.000 (50.000)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten (Vorjahr)	15.004 (0)	15.004 (0)	0 (0)	0 (0)
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (Vorjahr)	33.857 (44.369)	33.857 (44.369)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (Vorjahr)	8.576 (5.689)	8.576 (5.689)	0 (0)	0 (0)
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen (Vorjahr)	22.051 (6.277)	22.051 (6.277)	0 (0)	0 (0)
- davon Verbindlichkeiten gegenüber Gesellschaftern (Vorjahr)	0 0	0 (0)	0 (0)	0 (0)
Sonstige Verbindlichkeiten (Vorjahr)	5.862 (508)	5.862 (508)	0 (0)	0 (0)
	136.254 (107.751)	86.254 (57.751)	50.000 (50.000)	0 (0)



Die Verbindlichkeiten beinhalten im Einzelnen:

	31.12.2021	31.12.2020
	T€	T€
Verbindlichkeiten		
Anleihe	50.904	50.908
Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	15.004	0
Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	33.857	44.369
Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	8.576	5.689
Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen		
Überseequartier Beteiligungs GmbH	10.148	0
G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH (Darlehen)	1.583	4.155
GP Con GmbH	7.856	1.776
Groß Castor GmbH	1.502	1
Sonstige	962	345
	22.051	6.277
Sonstige Verbindlichkeiten		
aus Steuern	5.655	314
Sonstige	207	194
	5.862	508
	136.254	107.751

Die Verbindlichkeiten gegenüber verbundenen Unternehmen umfassen Verbindlichkeiten gegenüber Tochterkommandit- und -kapitalgesellschaften. Sie umfassen zum einen Verbindlichkeiten aus Darlehen (T€ 17.032; Vorjahr: T€ 4.155), Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (T€ 3.938; Vorjahr: T€ 1.917), Verbindlichkeiten im Rahmen der umsatzsteuerlichen Organschaft (T€ 986; Vorjahr T€ 202) sowie Anzahlungen und Verbindlichkeiten aus Ergebnisabführungsverträgen (T€ 94; Vorjahr T€ 4).

3.9 Passive latente Steuern

	31.12.2021 Differenz Handels- vs. Steuerbilanz T€	Steuer- satz	31.12.2021 Passive latente Steuern T€
Bilanzposten			
Anteile an verbundenen Unternehmen - GmbH*	1.430	0,79%	11
Anteile an verbundenen Unternehmen - PersG	6.775	15,83%	1.073
			1.084

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

	31.12.2020	Zugänge	Abgänge	31.12.2021
Passive latente Steuern	776	308	0	1.084

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€ 6.232 (Vorjahr: T€ 7.786). Dabei handelt es sich zum 31. Dezember 2021 hauptsächlich um Verpflichtungen aus der Anmietung von Büroräumen.

Davon sind T€ 2.994 innerhalb eines Jahres fällig, bzw. T€ 3.239 über einem aber unter fünf Jahren fällig.

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

3.12 Haftungsverhältnisse

Die Gesellschaft haftet gegenüber verschiedenen Banken und Versicherungen für mögliche Rückgriffsansprüche aus ausgelegten Bürgschaften. Der Betrag dieser Bürgschaften beläuft sich auf insgesamt T€ 30.555 (Vorjahr: T€ 52.670). Weiterhin hat die Gesellschaft von Nachunternehmern zu ihren Gunsten bestellte Bankbürgschaften an Abnehmer bzw. Finanzierungspartner in Höhe von T€ 19.491 (Vorjahr: T€ 4.996) 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€ 27.773 (Vorjahr: T€ 72.077) wurden ausnahmslos in Deutschland erzielt. Sie wurden im Wesentlichen mit der Erbringung von Generalübernehmerleistungen (T€ 12.637; Vorjahr: T€ 59.347) und Projektmanagementverträgen (T€ 13.064; Vorjahr T€ 10.708) erbracht. Die übrigen Umsatzerlöse resultieren aus sonstigen Tätigkeiten (T€ 2.072; Vorjahr: T€ 2.021). Es wurden im Geschäftsjahr keine Objekte übergeben, die Generalübernehmerleistungen entfallen auf nachlaufende Abrechnungen.

Die sonstigen betrieblichen Erträge enthalten größtenteils periodenfremde Erträge aus der Auflösung von Rückstellungen (T€ 647; Vorjahr T€ 1.184)

Die sonstigen betrieblichen Aufwendungen enthalten im Wesentlichen Aufwendungen für Fremdpersonal, Mieten, Rechts- und Beratungsaufwendungen, Leasing, Zuführungen zu Rückstellungen, Versicherungsprämien, Reisekosten sowie sonstige Verwaltungskosten. Die periodenfremden Aufwendungen belaufen sich auf T€ 2.353 (Vorjahr T€ 0).

Die Erträge aus Beteiligungen resultieren überwiegend aus Ausschüttungen der GP Con GmbH (T€ 2.500), der Überseequartier Beteiligungs GmbH (T€ 2.082) sowie der Groß Castor GmbH (T€ 1.945).

Die Gewinne sowie Verluste aus Ergebnisabführungsverträgen entfallen größtenteils auf die G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH. Die Gewinne resultieren insbesondere aus den Projekten Grand Central (T€ 6.000), 21West (T€ 4.189) sowie ONE FORTY WEST (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 157 Mitarbeiter (Vorjahr: 147) und 24 Aushilfen (Vorjahr: 18) angestellt. Zum 31. Dezember 2021 waren 163 (Vorjahr: 147) Mitarbeiter und 21 Aushilfen (Vorjahr 22) beschäftigt.

5.2 Geschäftsführung

Zur Geschäftsführung berechtigt und verpflichtet waren während des gesamten Geschäftsjahres:

Herr Jürgen Groß, Frankfurt am Main	Projektentwicklung und Strategie
Herr Peter Matteo, Rödermark	Technik
Herr Nikolaus Bieber, Bad Homburg	Verkauf
Herr Martin Hahn, Frankfurt am Main	Kaufmännischer Bereich
Herr Jens Hausmann, Frankfurt am Main	Kaufmännische Projektentwicklung
Herr José Martínez, 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 2021 T€ 4.244 (Vorjahr: T€ 2.915).

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 2021 enthaltene Honorar des Abschlussprüfers beträgt T€ 153 (Vorjahr T€ 396) und entfällt in 2021 ausschließlich auf die gesetzliche Abschlussprüfung (T€ 153; Vorjahr: T€ 125). Im Vorjahr wurden noch sonstige Bestätigungsleistungen (T€ 79) sowie sonstige Beratungsleistungen für die Erstellung eines Planungstools (T€ 192) erbracht.



5.5 Haftung als Komplementär

Die Gesellschaft ist unbeschränkt haftender Gesellschafter folgender Unternehmen:

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

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

5.6 Ereignisse nach dem Abschlussstichtag (Nachtragsbericht)

Im Februar 2022 hat Russland damit begonnen, einen Angriffskrieg gegen die Ukraine zu führen. Dies hatte starke Auswirkungen auf Energie- und Beschaffungspreise, denen sich die Gesellschaft gegenübergestellt sieht. Wir verweisen auf die erläuternden Informationen im Lagebericht.

Frankfurt am Main, 28. Juni 2022

Die Geschäftsführung

Jürgen Groß

Peter Matteo

Nikolaus Bieber

Martin Hahn

Jens Hausmann

José Martínez



Anlagenspiegel



Anlage 1: Entwicklung des Anlagevermögens 2021

	Anschaffungs- bzw. Herstellungskosten			
	01.01.2021	Zugänge Umbuchungen	Abgänge Umbuchungen	31.12.2021
	€	€	€	€
A. Anlagen				
<u>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</u>				
entgeltlich erworbene Software	412.677,80	25.785,60	25.055,00	413.408,40
<u>II. Sachanlagen</u>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich Bauten auf fremden Grundstücken	274.574,46	0,00	10.474,40	264.100,06
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	2.329.635,55	180.310,15	88.799,01	2.421.146,69
	2.604.210,01	180.310,15	99.273,41	2.685.246,75
<u>III. Finanzanlagen</u>				
1. Anteile an verbundenen Unternehmen	3.799.728,28	92.912,00	349.259,69	3.543.380,59
2. Ausleihungen an verbundene Unternehmen	109.708.298,51	75.410.088,31	50.283.733,14	134.834.653,68
3. Beteiligungen	1.838.850,68	0,00	77.750,00	1.761.100,68
4. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	16.230.574,36	5.615.934,62	6.502.016,31	15.344.492,67
5. Sonstige Ausleihungen	429.607,78	210.644,12	598.129,79	42.122,11
	132.007.059,61	81.329.579,05	57.810.888,93	155.525.749,73
	135.023.947,42	81.535.674,80	57.935.217,34	158.624.404,88



Abschreibungen				Restbuchwerte	
01.01.2021	Zugänge	Abgänge	31.12.2021	31.12.2021	31.12.2020
€	€	€	€	€	€
310.539,80	76.693,60	25.053,00	362.180,40	51.228,00	102.138,00
51.397,23	19.366,13	8.729,53	62.033,83	202.066,23	223.177,23
1.761.643,87	244.859,91	70.251,09	1.936.252,69	484.894,00	567.991,68
1.813.041,10	264.226,04	78.980,62	1.998.286,52	686.960,23	791.168,91
49.998,00	5.000,00	0,00	54.998,00	3.488.382,59	3.749.730,28
0,00	0,00	0,00	0,00	134.834.653,68	109.708.298,51
138.750,00	0,00	0,00	138.750,00	1.622.350,68	1.700.100,68
0,00	640.198,99	0,00	640.198,99	14.704.293,68	16.230.574,36
0,00	0,00	0,00	0,00	42.122,11	429.607,78
188.748,00	645.198,99	0,00	833.946,99	154.691.802,74	131.818.311,61
2.312.328,90	986.118,63	104.033,62	3.194.413,91	155.429.990,97	132.711.618,52



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

Name des Unternehmens	Sitz	ausstehendes		Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
		Eigenkapital T€	Eigenkapital T€		
Gesellschaften mit Gewinnabführungsvertrag					
1 Groß & Sigma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
2 Groß & Gamma Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
3 G & P Dritte Grundbesitzgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	75	0	100	0
4 Jürgen Groß Bauen und Wohnen GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
Gesellschaften ohne Gewinnabführungsvertrag					
1 Groß Immobilienverwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	55	0	100	23
2 Jürgen Groß Beteiligungsverwaltung & Wohnbau GmbH	Frankfurt a.M.	96	0	100	-8
3 G & O Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	56	0	50	22
4 GOB Projektentwicklungsgesellschaft E & A mbH*	Frankfurt a.M.	36	0	50	3
5 Groß Erste Posthof GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	3	0	100	-2
6 Grundstücksgesellschaft Gateway Gardens GmbH*	Frankfurt a.M.	5.363	0	33	2.237
7 Überseequartier Beteiligungs GmbH	Frankfurt a.M.	9.767	0	100	9.211
8 Groß Castor Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	1.604	0	100	571
9 GOB Dritte E & A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	-365	0	50	-56
10 Hofgarten Projektgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	286	0	50	-2
11 G & O Gateway Gardens Dritte GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	121	0	50	60
12 NM Schiller Verwaltungs GmbH	Frankfurt a.M.	30	0	100	-2
13 G & L Verwaltungsgesellschaft mbH	Frankfurt a.M.	26	0	50	7
14 G & O Alpha Hotelentwicklung GmbH*	Frankfurt a.M.	32	0	50	-87
15 NM Schiller Service GmbH	Frankfurt a.M.	102	0	100	-5
16 G&P Quartiersmanagement GmbH*	Frankfurt a.M.	15	0	100	-3
17 GP Con GmbH*	Frankfurt a.M.	4.596	0	100	3.186
18 G&P Erste Management GmbH*	Frankfurt a.M.	222	0	100	-11
19 G&P Zweite Management GmbH*	Frankfurt a.M.	234	0	100	-6
20 G&P Dritte Management GmbH*	Frankfurt a.M.	229	0	100	-6
21 G&P Vierte Management GmbH*	Frankfurt a.M.	191	0	100	-26
22 GP Aygün Fassadenbau GmbH**	Frankfurt a.M.	-81	0	50	-99
23 GP Aygün Innenausbau GmbH**	Frankfurt a.M.	-4	0	50	-11
24 GP Log GmbH*	Frankfurt a.M.	996	0	100	631
25 GP Tec GmbH*	Frankfurt a.M.	-359	0	100	-312



Name des Unternehmens	Sitz	Eigenkapital	ausstehendes Eigenkapital	Anteil	Ergebnis des letzten Geschäftsjahres
Gesellschaften mit mittelbarer Beteiligung					
1 G & O Alpha Verwaltungs GmbH*	Frankfurt a.M.	48	0	50	5
2 G & O Baufeld Alpha 2. BA GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	296	0	50	-8
3 G & P Restaurant GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-180	0	100	8
4 Groß & Omikron Zweite GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	52	0	100	-6
5 G & O Alpha Projektentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	363	0	50	27
6 G&P Kalima GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-25	0	99	-10
7 G & O Gateway Gardens Erste GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	386	0	50	32
8 ÜSQ Holding GmbH*	Frankfurt a.M.	88.826	0	100	0
9 G&P Grundstücksentw. GmbH & Co. Erste Lindleystraße KG	Frankfurt a.M.	77	0	99	755
10 G&P Hermes Projektentw. GmbH & Co.KG	Frankfurt a.M.	-141	0	100	28
11 GOB Erste E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	158	0	50	-195
12 GOB Zweite E&A Grundbesitz GmbH*	Frankfurt a.M.	159	0	50	-184
13 GOB Projektentwicklung Fünfte GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-275	0	50	-81
14 GOB Projektentw. E&A mbH & Co. Sechste Rhein-Main KG*	Frankfurt a.M.	1.292	0	50	44
15 G&O Cirrus GmbH & Co.KG*	Frankfurt a.M.	-992	0	50	413
16 G&O Alpha MK 1.3 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	333	0	50	39
17 G & P Aer Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-11.176	0	90	-7.851
18 G & P Galateia Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-5.177	0	99	-24
19 G & P Ignis Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-2.639	0	99	-255
20 G & O MK 15 Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	305	0	50	-5
21 G & P Terra Grundstücksentwicklungs GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-5.537	0	99	-2.200
22 G&P Zelos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	263	0	100	-10
23 Grand Central Frankfurt GmbH	Frankfurt a.M.	7.459	0	50	1.933
24 GC P I GmbH*	Frankfurt a.M.	-3.697	0	50	-726
25 GC P II GmbH	Frankfurt a.M.	-2.253	0	50	-435
26 GC P III GmbH	Frankfurt a.M.	-4.131	0	50	-829
27 GC TÜ-GmbH GmbH	Frankfurt a.M.	2.414	0	50	1.098
28 G & O MK 17.7 Süd Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	13	0	50	-66
29 G & O MK 17.7 Nord Bauherren GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-1.327	0	50	-685
30 G&P Siderium GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-1.155	0	30	-1.091
31 G&P Trias GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-95	0	99	-63
32 G&P Perm GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-285	0	30	-241
33 G&P Karbon GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-599	0	30	-492
34 G&P Devon GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-106	0	99	-52
35 G&P Stenium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-79	0	99	-48
36 G&P Silur GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-263	0	99	-142
37 G&P Kambrium GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-262	0	99	-143
38 G&P Tonium GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-11	0	99	-16
39 G & P Synedrio GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	11	0	99	-8
40 G&P Eos GmbH	Frankfurt a.M.	25	0	100	0
41 G&P Mezza Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	94	0	99	71
42 G&P Delos GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-3.378	0	99	-3.401
43 G&P MK 12 GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-376	0	50	-382
44 G&P Synoris GmbH & Co. KG*	Frankfurt a.M.	-1.555	0	99	-1.120
45 G&P Cirrus GmbH & Co. KG	Frankfurt a.M.	-107	0	99	-132
46 G&P Ithaka GmbH	Frankfurt a.M.	23	0	100	-2

* vorläufiges Ergebnis 2021

** vorläufiges Ergebnis 2020



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 2021 und der Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 sowie dem Anhang, einschließlich der Darstellung der Bilanzierungs- und Bewertungsmethoden – geprüft. Darüber hinaus haben wir den Lagebericht der Groß & Partner Grundstücksentwicklungsgesellschaft mbH für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 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 2021 sowie ihrer Ertragslage für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis zum 31. Dezember 2021 und
- vermittelt der beigefügte Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft. In allen wesentlichen Belangen steht dieser Lagebericht in Einklang mit dem Jahresabschluss, entspricht den deutschen gesetzlichen Vorschriften und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

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

Grundlage für die Prüfungsurteile

Wir haben unsere Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts in Übereinstimmung mit § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung durchgeführt. Unsere Verantwortung nach diesen Vorschriften und Grundsätzen ist im Abschnitt „Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts“ unseres Bestätigungsvermerks weitergehend beschrieben. Wir sind von dem Unternehmen unabhängig in Übereinstimmung mit den deutschen handelsrechtlichen und berufsrechtlichen Vorschriften und haben unsere sonstigen deutschen Berufspflichten in Übereinstimmung mit diesen Anforderungen erfüllt. Wir sind der Auffassung, dass die von uns erlangten Prüfungsnachweise ausreichend und geeignet sind, um als Grundlage für unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht zu dienen.

Verantwortung der gesetzlichen Vertreter für den Jahresabschluss und den Lagebericht

Die gesetzlichen Vertreter sind verantwortlich für die Aufstellung des Jahresabschlusses, der den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften in allen wesentlichen Belangen entspricht, und dafür, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die internen Kontrollen, die sie in Übereinstimmung mit den deutschen Grundsätzen ordnungsmäßiger Buchführung als



notwendig bestimmt haben, um die Aufstellung eines Jahresabschlusses zu ermöglichen, der frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist.

Bei der Aufstellung des Jahresabschlusses sind die gesetzlichen Vertreter dafür verantwortlich, die Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu beurteilen. Des Weiteren haben sie die Verantwortung, Sachverhalte in Zusammenhang mit der Fortführung der Unternehmenstätigkeit, sofern einschlägig, anzugeben. Darüber hinaus sind sie dafür verantwortlich, auf der Grundlage des Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit zu bilanzieren, sofern dem nicht tatsächliche oder rechtliche Gegebenheiten entgegenstehen.

Außerdem sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Aufstellung des Lageberichts, der insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt. Ferner sind die gesetzlichen Vertreter verantwortlich für die Vorkehrungen und Maßnahmen (Systeme), die sie als notwendig erachtet haben, um die Aufstellung eines Lageberichts in Übereinstimmung mit den anzuwendenden deutschen gesetzlichen Vorschriften zu ermöglichen, und um ausreichende geeignete Nachweise für die Aussagen im Lagebericht erbringen zu können.

Verantwortung des Abschlussprüfers für die Prüfung des Jahresabschlusses und des Lageberichts

Unsere Zielsetzung ist, hinreichende Sicherheit darüber zu erlangen, ob der Jahresabschluss als Ganzes frei von wesentlichen – beabsichtigten oder unbeabsichtigten – falschen Darstellungen ist, und ob der Lagebericht insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft vermittelt sowie in allen wesentlichen Belangen mit dem Jahresabschluss sowie mit den bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnissen in Einklang steht, den deutschen gesetzlichen Vorschriften entspricht und die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend darstellt, sowie einen Bestätigungsvermerk zu erteilen, der unsere Prüfungsurteile zum Jahresabschluss und zum Lagebericht beinhaltet.

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

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

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



- gewinnen wir ein Verständnis von dem für die Prüfung des Jahresabschlusses relevanten internen Kontrollsystem und den für die Prüfung des Lageberichts relevanten Vorkehrungen und Maßnahmen, um Prüfungshandlungen zu planen, die unter den gegebenen Umständen angemessen sind, jedoch nicht mit dem Ziel, ein Prüfungsurteil zur Wirksamkeit dieser Systeme der Gesellschaft abzugeben.
- beurteilen wir die Angemessenheit der von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsmethoden sowie die Vertretbarkeit der von den gesetzlichen Vertretern dargestellten geschätzten Werte und damit zusammenhängenden Angaben.
- ziehen wir Schlussfolgerungen über die Angemessenheit des von den gesetzlichen Vertretern angewandten Rechnungslegungsgrundsatzes der Fortführung der Unternehmenstätigkeit sowie, auf der Grundlage der erlangten Prüfungsnachweise, ob eine wesentliche Unsicherheit im Zusammenhang mit Ereignissen oder Gegebenheiten besteht, die bedeutsame Zweifel an der Fähigkeit der Gesellschaft zur Fortführung der Unternehmenstätigkeit aufwerfen können. Falls wir zu dem Schluss kommen, dass eine wesentliche Unsicherheit besteht, sind wir verpflichtet, im Bestätigungsvermerk auf die dazugehörigen Angaben im Jahresabschluss und im Lagebericht aufmerksam zu machen oder, falls diese Angaben unangemessen sind, unser jeweiliges Prüfungsurteil zu modifizieren. Wir ziehen unsere Schlussfolgerungen auf der Grundlage der bis zum Datum unseres Bestätigungsvermerks erlangten Prüfungsnachweise. Zukünftige Ereignisse oder Gegebenheiten können jedoch dazu führen, dass die Gesellschaft ihre Unternehmenstätigkeit nicht mehr fortführen kann.
- beurteilen wir die Gesamtdarstellung, den Aufbau und den Inhalt des Jahresabschlusses einschließlich der Angaben sowie ob der Jahresabschluss die zugrunde liegenden Geschäftsvorfälle und Ereignisse so darstellt, dass der Jahresabschluss unter Beachtung der deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft vermittelt.
- beurteilen wir den Einklang des Lageberichts mit dem Jahresabschluss, seine Gesetzesentsprechung und das von ihm vermittelte Bild von der Lage der Gesellschaft.
- führen wir Prüfungshandlungen zu den von den gesetzlichen Vertretern dargestellten zukunftsorientierten Angaben im Lagebericht durch. Auf Basis ausreichender geeigneter Prüfungsnachweise vollziehen wir dabei insbesondere die den zukunftsorientierten Angaben von den gesetzlichen Vertretern zugrunde gelegten bedeutsamen Annahmen nach und beurteilen die sachgerechte Ableitung der zukunftsorientierten Angaben aus diesen Annahmen. Ein eigenständiges Prüfungsurteil zu den zukunftsorientierten Angaben sowie zu den zugrunde liegenden Annahmen geben wir nicht ab. Es besteht ein erhebliches unvermeidbares Risiko, dass künftige Ereignisse wesentlich von den zukunftsorientierten Angaben abweichen.



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

Frankfurt am Main, den 28. Juni 2022

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