

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2017



# Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Aktiva

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.114.654,57	20.691.419,27
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	49.988,37	55.650,07
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>0,00</u>	<u>13.125,70</u>
	20.164.642,94	20.760.195,04
II. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	175.630,94	175.630,94
2. Sonstige Ausleihungen	<u>300.000,00</u>	<u>300.000,00</u>
	<u>475.630,94</u>	<u>475.630,94</u>
	<u>20.640.273,88</u>	<u>21.235.825,98</u>
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>29.743.800,33</u>	<u>35.073.519,31</u>
	29.743.800,33	35.073.519,31
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.677.224,82	1.029.068,92
2. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	44.572.099,18	45.306.224,98
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>87.603,50</u>	<u>100.655,64</u>
	47.336.927,50	46.435.949,54
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>14.757.330,65</u>	<u>18.714.324,19</u>
	<u>91.838.058,48</u>	<u>100.223.793,04</u>
	<u>112.478.332,36</u>	<u>121.459.619,02</u>



Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

# Bilanz zum 31. Dezember 2017

## Passiva

	31.12.2017 EUR	31.12.2016 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	30.357.700,00	30.357.700,00
II. Kapitalrücklage	1.148.957,22	1.148.957,22
III. Gewinnvortrag	6.183.660,87	5.284.203,44
IV. Jahresüberschuss	<u>518.422,59</u>	<u>899.457,43</u>
	<u>38.208.740,68</u>	<u>37.690.318,09</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	202.976,00	116.365,00
2. Steuerrückstellungen	20.000,00	50.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>7.982.164,31</u>	<u>7.212.835,73</u>
	<u>8.205.140,31</u>	<u>7.379.200,73</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	64.608.650,09	65.823.682,64
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 8.277.010,79 (Vorjahr EUR 265.032,55)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr EUR 56.331.639,30 (Vorjahr EUR		
65.558.650,09)		
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	199.805,48	208.417,08
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 199.805,48 (Vorjahr EUR 208.417,08)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	110.514,68	2.844.700,18
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 110.514,68 (Vorjahr EUR 2.844.700,18)		
4. Verbindlichkeiten aus Vorfinanzierung		
Treuhandvermögen	1.093.968,09	7.440.070,55
davon mit einer Restlaufzeit von bis zu einem		
Jahr EUR 1.093.968,09 (Vorjahr		
EUR 7.440.070,55)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	27.267,76	73.229,75
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 27.267,76 (Vorjahr EUR 73.229,75)		
davon aus Steuern		
EUR 0,00 (Vorjahr EUR 58.453,33)		
	<u>66.040.206,10</u>	<u>76.390.100,20</u>
<b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>	<u>24.245,27</u>	<u>0,00</u>
	<u>112.478.332,36</u>	<u>121.459.619,02</u>



Wohnquartier auf dem Lerchenberg

# GuV zum 31. Dezember 2017

	2017 EUR	2016 EUR
1. Umsatzerlöse	11.585.200,57	18.611.697,11
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-4.756.121,94	-12.149.201,39
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>106.745,08</u>	<u>212.525,02</u>
	6.935.823,71	6.675.020,74
4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-3.912.587,61</u>	<u>-3.266.971,33</u>
	-3.912.587,61	-3.266.971,33
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-820.914,87	-786.362,55
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung davon für Altersversorgung EUR 186.849,26 (Vorjahr EUR 167.892,91)	<u>-337.247,70</u>	<u>-312.302,19</u>
	-1.158.162,57	-1.098.664,74
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-301.253,10</u>	<u>-300.285,81</u>
	-301.253,10	-300.285,81
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-667.680,24</u>	<u>-776.865,33</u>
	896.140,19	1.232.233,53
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	8.100,00	9.490,17
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge davon Erträge aus der Abzinsung EUR 63.466,00 (Vorjahr EUR 64.347,00)	1.257.974,73	1.254.904,50
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-115.759,72	-5.151,38
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.460.731,28</u>	<u>-1.506.944,62</u>
	-310.416,27	-247.701,33
12. Ergebnis nach Steuern	<u>585.723,92</u>	<u>984.532,20</u>
13. Sonstige Steuern	<u>-67.301,33</u>	<u>-85.074,77</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<u><u>518.422,59</u></u>	<u><u>899.457,43</u></u>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2017

## 1. Allgemeine Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich in einer kräftigen Phase, was an dem stärkeren Bruttoinlandsprodukt abzulesen ist. Preisbereinigt waren es in 2017 2,2 %. Für 2018 werden 2,4 % Wachstum erwartet.

Die günstigen Finanzierungsbedingungen für Investoren bleiben durch die Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank erhalten. Die starke Wachstumsphase der deutschen Immobilienwirtschaft bleibt uns prognostiziert auch 2018 erhalten.



Franz Ringhoffer, Geschäftsführer

Die Attribute der Metropolregion Rhein-Main - Internationaler Finanzplatz, Verkehrs- und Logistikkreuzung, Internetknoten, Gründungs-, Innovations-, Wissensregion - bieten die besten Voraussetzungen in zentraler Lage von Europa. Die Landeshauptstadt Mainz mit ihren mittlerweile zweihundertfünfzehntausend Einwohnern profitiert als Teil dieser Region davon.

Der 10. Platz im Zukunftsranking aller kreisfreien Städte (Wirtschaftswoche) beim letzten Städtevergleich, das Einwohnerwachstum von über 2.000 Menschen im Jahr und mehr als einhundertelftausend sozialversicherungspflichtige Beschäftigte belegen die Stärke eindrucksvoll.

Für das Geschäftsjahr 2018 sind die Prognosen weiterhin positiv. In allen Sparten der Bauwirtschaft wird mit einem anhaltenden Wachstum gerechnet. Durch die Weiterentwicklung ihres Portfolios wird sich die GVG als Grundstücksentwickler der Stadt Mainz dieser Herausforderung stellen.

## 2. Geschäftsentwicklung

Auch im Geschäftsjahr 2017, das dem 25-jährigen Jubiläum folgt, kann ein überdurchschnittliches Jahresergebnis gemeldet werden. Der Gesamtumsatz lag bei 11,6 Mio. EURO, der Jahresüberschuss beträgt mehr als eine halbe Million EURO.



Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main, Cluster 1 und 2

Den überwiegenden Anteil steuerten auch in diesem Wirtschaftsjahr die Grundstücksverkäufe im Wirtschaftspark bei. Die liquiden Mittel reichen aus, auf Grundstücksangebote kurzfristig reagieren zu können.

### Grundstückserwerbe

Im Geschäftsjahr konnten Grundstücksflächen von rund 120.000 m<sup>2</sup> erworben werden.

## Grundstücksveräußerungen

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von über 40.000 m<sup>2</sup> und einem Erlös von T€ 8.635 wurden unterjährig für gewerbliche Nutzungen veräußert.

## Grundstücksvorräte

Der Buchwert der Grundstücksvorräte (ohne Treuhandvermögen) betrug zum Bilanzstichtag T€ 29.744 (Vorjahr T€: 35.074).

## Projektentwicklung

### Tertiärstandort Kisselberg / Hochschulnahes Gewerbe

Der hochwertige Bürostandort am Europakreisel ist fast vollständig bebaut. Die vorhandene Restfläche mit einer Größe von 5.700 m<sup>2</sup> ist reserviert. Für das südlich angrenzende Bebauungsplangebiet Hochschulnahes Gewerbe wird 2018 die Rechtskraft der Umlegung erwartet.

### Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Noch rund 135.000 m<sup>2</sup> stehen für Ansiedlungen zur Verfügung. Davon sind jedoch bereits 60.000 m<sup>2</sup> reserviert. Die Präferenz der GVG für Interessenten ist deren hohe Arbeitsplatzdichte.

## Tätigkeit im Treuhandauftrag

### Hechtsheimer Höhe

Für das neu geplante Wohngebiet auf der Hechtsheimer Höhe wurde der städtebauliche Wettbewerb durchgeführt, dessen Ergebnisse nun in das städt. Bebauungsplanverfahren einfließen. Die GVG verfügt über rund 80% der Gesamtfläche.

### Zweckverband Layenhof/Münchwald

Im Jahr 2017 wurde mit den Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt „Handwerkerhof“ begonnen. Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben. Die Instandsetzungsarbeiten wurden planmäßig fortgesetzt und hauptsächlich aus den Einnahmen des Verbandsgebietes bestritten.

### Stadion

Das Treuhandprojekt verläuft aufgrund der Bundesligazugehörigkeit von Mainz 05 weiter im Ergebnis deutlich positiver als prognostiziert. Aufgrund der hohen Mieteinnahmen kann das Kreditvolumen weiterhin außerplanmäßig getilgt werden.

## Kontrollgremien

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2017 zu vier Sitzungen zusammen.

### Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung wurde zweimal abgehalten.



DAL, Dienstleistungszentrum Oberstadt

## Lage der Gesellschaft

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2017 bei T€ 112.478 (Vorjahr: T€121.460). Das Sachanlagevermögen lag bei T€ 20.165 (Vorjahr: T€ 20.760). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 35.074) auf T€ 29.744 geändert. Aus Treuhandtätigkeit verminderten sich die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um T€734.



*Wohnquartier Hechtsheimer Höhe –  
Planausschnitt Städtebaulicher Wettbewerb – Gewinner rheinflügel severin*

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2017 in Höhe von T€ 518 auf T€ 38.208. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 6.183 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 34,0 % (Vorjahr 31,0 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 20.641 sondern auch einen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich um T€ 9.047 auf T€ 74.722 vermindert. Es finanziert mit T€ 29.697 die Investitionen der GVG und mit T€ 34.513 die der Treuhandvermögen der Stadt sowie mit T€ 10.512 die des Zweckverbandes.

Die flüssigen Mittel haben sich im Berichtsjahr von rund 18 Mio. EURO auf knapp 15 Mio. EURO verändert. Dafür wurde das Kreditvolumen um 1,2 Mio. vermindert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war aufgrund der liquiden Mittel jederzeit gesichert.

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresgewinn von T€ 518 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 899). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt T€ 11.585 gegenüber T€ 18.612 im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von T€ 7.127 gegenüber.

## 3. Künftige Entwicklung der Gesellschaft mit ihren Risiken und Chancen

Der Aufgabe, neue Bauflächen für die Entwicklung des Standortes Mainz zu erwerben, wird sich die GVG gerne auch weiterhin stellen. Ermächtigungen und liquide Mittel, die ausschließlich für diese Aufgabe bestimmt sind, liegen vor.

Geduld und Kontinuität sind in den 27 Jahren des Bestehens der Gesellschaft eingeübt und werden im Sinne der Stadt Mainz für die Wirtschaftsförderung ausgeübt.

### Kapitalbedarf/Finanzlage

Die GVG hat im Jahr 2017 weiterhin einen hohen Bestand an liquiden Mitteln. Somit ist sichergestellt, dass sie auch zukünftig ihren Gesellschaftszweck erfüllen kann.

## Prognose

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2018 einen Jahresumsatz von rund 8,4 Mio. Euro sowie ein positives Jahresergebnis von T€212.

## Risiken und Chancen

Grundstückserwerb und Grundstücksverkauf sind nicht planbar; erst recht nicht vorhersehbar. Das Risiko der Gesellschaft bestünde im Ausbleiben von Standortnachfragen, was derzeit im Wirtschaftsraum Mainz nicht sichtbar ist.

Der zu erwartende Bedarf an Grundstücken führt weiterhin zu einem nachfrageorientierten Handeln der Gesellschaft.

Die Chance für den Standort besteht darin, stets für Grundstücke zu sorgen, nutzungs- nachgefragte Areale entwickelt vorzuhalten und jederzeit auf Konversionsangebote reagieren zu können.

Die Gesellschaft ist mit den notwendigen Finanzmitteln zur Bewältigung dieser vielfältigen und immer wieder neuen und spannenden Aufgaben inklusive der personellen Aufstellung ausgestattet.

Mainz, den 8. März 2018

Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
der Stadt Mainz mbH

gez. Franz Ringhoffer  
Geschäftsführer



*Medienberg*

