

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2019



# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Aktiva

|                                                                                                         | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>EUR     |
|---------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|-----------------------|
| <b>A. Anlagevermögen</b>                                                                                |                      |                       |
| I. Sachanlagen                                                                                          |                      |                       |
| 1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken | 28.073.970,81        | 20.500.509,74         |
| 2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung                                                   | <u>26.554,27</u>     | <u>38.387,24</u>      |
|                                                                                                         | 28.100.525,08        | 20.538.896,98         |
| II. Finanzanlagen                                                                                       |                      |                       |
| 1. Beteiligungen                                                                                        | 175.630,94           | 175.630,94            |
| 2. Sonstige Ausleihungen                                                                                | <u>150.000,00</u>    | <u>250.000,00</u>     |
|                                                                                                         | 325.630,94           | 425.630,94            |
|                                                                                                         | <u>28.426.156,02</u> | <u>20.964.527,92</u>  |
| <b>B. Umlaufvermögen</b>                                                                                |                      |                       |
| I. Vorräte                                                                                              |                      |                       |
| Zum Verkauf bestimmte Grundstücke                                                                       | <u>25.553.834,17</u> | <u>32.502.840,88</u>  |
|                                                                                                         | 25.553.834,17        | 32.502.840,88         |
| II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände                                                       |                      |                       |
| 1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen                                                           | 193.638,80           | 2.002.624,28          |
| 2. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen                                                     | 31.306.357,78        | 33.079.367,23         |
| 3. Sonstige Vermögensgegenstände                                                                        | <u>237.231,64</u>    | <u>206.977,41</u>     |
|                                                                                                         | 31.737.228,22        | 35.288.968,92         |
| III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten                                                    | <u>5.005.082,24</u>  | <u>16.235.223,49</u>  |
|                                                                                                         | <u>62.296.144,63</u> | <u>84.027.033,29</u>  |
|                                                                                                         | <u>90.722.300,65</u> | <u>104.991.561,21</u> |



Kesselberg - Hochschulnahes Gewerbe „B 158“

# Bilanz zum 31. Dezember 2019

## Passiva

|                                                              | 31.12.2019<br>EUR    | 31.12.2018<br>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                                           | 6.956.646,58         | 6.702.083,46          |
| IV. Jahresüberschuss                                         | <u>681.609,45</u>    | <u>254.563,12</u>     |
|                                                              | <u>39.144.913,25</u> | <u>38.463.303,80</u>  |
| <b>B. Rückstellungen</b>                                     |                      |                       |
| 1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen | 441.824,00           | 296.772,00            |
| 2. Steuerrückstellungen                                      | 80.000,00            | 60.000,00             |
| 3. Sonstige Rückstellungen                                   | <u>8.946.598,33</u>  | <u>8.139.846,05</u>   |
|                                                              | <u>9.468.422,33</u>  | <u>8.496.618,05</u>   |
| <b>C. Verbindlichkeiten</b>                                  |                      |                       |
| 1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten              | 40.881.505,47        | 54.591.639,30         |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr               |                      |                       |
| EUR 8.881.505,47 (Vorjahr EUR 13.560.749,54)                 |                      |                       |
| davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem              |                      |                       |
| Jahr EUR 32.000.000,00 (Vorjahr EUR                          |                      |                       |
| 41.030.889,76)                                               |                      |                       |
| 2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen                    | 302.749,58           | 198.925,48            |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr               |                      |                       |
| EUR 302.749,58 (Vorjahr EUR 198.925,48))                     |                      |                       |
| 3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen          | 117.945,13           | 198.917,24            |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr               |                      |                       |
| EUR 117.945,13 (Vorjahr EUR 198.917,24)                      |                      |                       |
| 4. Verbindlichkeiten aus Vorfinanzierung                     |                      |                       |
| Treuhandvermögen                                             | 778.158,67           | 869.645,55            |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr               |                      |                       |
| EUR 778.158,67 (Vorjahr EUR 869.645,55)                      |                      |                       |
| 5. Sonstige Verbindlichkeiten                                | 10.370,32            | 2.150.028,18          |
| davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr               |                      |                       |
| EUR 10.370,32 (Vorjahr EUR 2.150.028,18)                     |                      |                       |
|                                                              | <u>42.090.729,17</u> | <u>58.009.155,75</u>  |
| <b>D. Rechnungsabgrenzungsposten</b>                         | <u>18.235,90</u>     | <u>22.483,61</u>      |
|                                                              | <u>90.722.300,65</u> | <u>104.991.561,21</u> |



Wohnquartier auf dem Lerchenberg



# GuV zum 31. Dezember 2019

|                                                                                          | 2019<br>EUR          | 2018<br>EUR          |
|------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|----------------------|
| 1. Umsatzerlöse                                                                          | 8.945.384,38         | 4.773.330,00         |
| 2. Verminderung/Erhöhung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen            | -5.003.578,21        | 3.559.880,55         |
| 3. Sonstige betriebliche Erträge                                                         | <u>37.523,50</u>     | <u>30.656,29</u>     |
|                                                                                          | 3.979.329,67         | 8.363.866,84         |
| 4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke                                                  |                      |                      |
| Aufwendungen für bezogene Leistungen                                                     | <u>-1.016.847,56</u> | <u>-5.568.502,67</u> |
|                                                                                          | -1.016.847,56        | -5.568.502,67        |
| 5. Personalaufwand                                                                       |                      |                      |
| a) Löhne und Gehälter                                                                    | -830.468,04          | -878.959,39          |
| b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung           | -387.999,65          | -322.323,80          |
| davon für Altersversorgung EUR 238.422,27 (Vorjahr EUR 176.669,50)                       |                      |                      |
|                                                                                          |                      |                      |
|                                                                                          | -1.218.467,69        | -1.201.283,19        |
| 6. Abschreibungen                                                                        |                      |                      |
| Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen | <u>-75.024,88</u>    | <u>-299.546,46</u>   |
|                                                                                          | -75.024,88           | -299.546,46          |
| 7. Sonstige betriebliche Aufwendungen                                                    | <u>-773.049,24</u>   | <u>-797.339,03</u>   |
|                                                                                          | 895.940,30           | 497.195,49           |
| 8. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge                                                  | 1.155.381,31         | 1.192.658,83         |
| davon Erträge aus der Abzinsung EUR 50.070,00 (Vorjahr EUR 41.293,00)                    |                      |                      |
| 9. Aufwendungen aus Verlustübernahme                                                     | 0,00                 | -26.875,34           |
| 10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen                                                     | <u>-1.336.127,28</u> | <u>-1.372.575,81</u> |
|                                                                                          | -180.745,97          | -206.792,32          |
| 11. Ergebnis nach Steuern                                                                | 715.194,33           | 290.403,17           |
| 12. Sonstige Steuern                                                                     | <u>-33.584,88</u>    | <u>-35.840,05</u>    |
| <b>13. Jahresüberschuss</b>                                                              | <u>681.609,45</u>    | <u>254.563,12</u>    |

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2019

## 1. Allgemeine Entwicklung

Die Wachstumsphase der deutschen Wirtschaft hält seit zehn Jahren ununterbrochen an. Das Bruttoinlandsprodukt nahm auch 2019 zu, diesmal um 0,6 Prozent. Für 2020 wird mit einer Steigerung von mehr als 1 Prozent gerechnet.

Die Fortführung der Nullzinspolitik der Europäischen Zentralbank sichert Investoren auch weiterhin sehr günstige Finanzierungsbedingungen. Ein Ende des Baubooms zeichnet sich nicht ab. Als attraktive und beliebte Schwarmstadt erlebt die Landes-hauptstadt Mainz eine enorme Wachstumsdynamik, die auf einer soliden wirtschaftlichen und gesellschaftlichen Grundlage steht. Mit starken Wirtschaftsunternehmen, innovativen Forschungseinrichtungen, hochkarätigen Hochschulen und der Johannes-Gutenberg-Universität zieht Mainz bestausgebildete junge Menschen an und bindet sie an sich. Dieser Trend wird auch in den kommenden Jahren erwartet. Jährlich steigt die Bevölkerungszahl von Mainz um 2.000 Menschen.



*Franz Ringhoffer, Geschäftsführer*

Beim aktuellen Städteranking gehört Mainz weiterhin zu den 20 zukunftsfähigsten deutschen Großstädten.

Für das Jahr 2020 wird sich die Hochkonjunktur im Baugewerbe fortsetzen. Die einschlägigen Institute gehen weiterhin von einem überdurchschnittlichen Wachstum aus. Der Run auf bebaubare Grundstücke ist ungebrochen. In diesem Umfeld hat die GVG als Grundstücksentwickler der Stadt Mainz ein entsprechendes Portfolio vorzuhalten.

## 2. Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2019 wurde erneut mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen. Der Umsatz beträgt rund 9 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss liegt über Plan.

### Grundstückserwerbe

Im Geschäftsjahr 2019 konnten rund 10.000 qm als Bodenvorrat erworben werden.



*Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main mit Blick auf Hechtsheim*

### Grundstücksveräußerungen

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von knapp 3 ha und einem Erlös von T€ 7.604 wurden zur Umsetzung von Ansiedlungen veräußert.

### Grundstücksvorräte

Der Buchwert der Grundstücksvorräte (ohne Treuhandvermögen) betrug zum Bilanzstichtag T€ 25.554 (Vorjahr T€: 32.503).

# Projektentwicklung

## Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Für Ansiedlungen stehen noch rund 8,5 ha zur Verfügung, wovon jedoch bereits 6,5 ha reserviert sind. Im Cluster 5 wurde mit der kleinteiligen Erschließung begonnen. Diese wird voraussichtlich Mitte des Jahres 2020 fertiggestellt. Der politische Auftrag an die GVG bei Ansiedlungen ist deren hohe Arbeitsplatzdichte.

## Hochschulnahes Gewerbe

Im Bebauungsplangebiet Hochschulnahes Gewerbe wurde nach der Umlegung des Grundstücksbestandes mit der Planung der tiefbautechnischen Erschließung begonnen. Der GVG stehen gut drei ha für ansiedlungsinteressierte Unternehmen zur Verfügung, die mit einer Hochschule oder Universität kooperieren.

## Medienberg

Im Baugebiet „Ma30“ stehen noch ca. 2 ha bebaubare Fläche zur Verfügung. Die Mainzelbahn hat zum Attraktivitätsgewinn des Gebietes erheblich beigetragen. Der Bau der letzten fehlenden Erschließungsstrasse ist von der Stadt für die Folgejahre eingeplant



Medienberg „Ma 30“

## Tätigkeit im Treuhandauftrag

### Hechtsheimer Höhe

Für das geplante Wohngebiet auf der Hechtsheimer Höhe wird das städtebauliche Wettbewerbsergebnis derzeit in einem Bebauungsplanverfahren umgesetzt. Es werden ungefähr 420 Wohneinheiten entstehen. 80 Prozent der Fläche befindet sich im Eigentum der GVG.

### Pariser Tor

Der dem Bebauungsplan vorgeschaltete städtebauliche Wettbewerb wurde in 2019 abgeschlossen. Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten werden in Abstimmung mit dem derzeitigen Nutzer bereits vorab durchgeführt. Die an der Goldgrube angesiedelten Unternehmen aus der Biotechnologie sollen weitere Flächen entlang der Freiligrathstraße erhalten. Der angrenzende Teil des Areals ist für Wohnzwecke und ein Stadtteilzentrum vorgesehen. Nach dem geplanten Umzug der Bundeswehr in die Kurmainz-Kaserne wird die GVG die Restfläche erwerben.

### Zweckverband Layenhof/Münchwald

Nach Abschluss und Vermarktung des Bauabschnitts „Handwerkerhof“ wurde im 2. Bauabschnitt mit den Erschließungsarbeiten begonnen. Ein neues Versickerungsbecken wurde in Betrieb genommen, um die regelmäßigen Überschwemmungen im Einfahrtsbereich des Zweckverbandsgebietes zu beseitigen. Durch die Herstellung zeitgemäßer Hausanschlüsse an vier Gebäuden wurde die weitere Vermietung sichergestellt. Zwei Bestandsimmobilien wurden abgebrochen. Die Bauplätze sollen im Wege von Erbbaurechten vergeben werden. Die Instandsetzungsarbeiten werden planmäßig fortgesetzt und aus den Einnahmen des Verbandsgebietes bestritten.



## Kontrollgremien

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2019 zu fünf Sitzungen zusammen.

### Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung wurde zweimal abgehalten.

## Lage der Gesellschaft

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2019 bei T€ 90.722 (Vorjahr: T€ 104.992). Das Sachanlagevermögen lag bei T€ 28.101 (Vorjahr: T€ 20.539). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 32.503) auf T€ 25.554 durch die geplanten Veräußerungen verringert. Durch die sich auch im Berichtsjahr positiv entwickelte Treuhandtätigkeit wurden deren Verbindlichkeiten abgebaut, weshalb sich die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um T€ 1.773 gemindert haben.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2019 in Höhe von T€ 682 auf T€ 39.145. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 6.957 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 43,1 % (Vorjahr 36,6 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 28.426 sondern auch einen großen Teil des Umlaufvermögens.



*Blick auf das Zweckverbandsgebiet Layenhof/Münchwald*

Das Fremdkapital hat sich um T€ 14.951 auf T€ 51.577 vermindert. Es finanziert mit 20.273 T€ die Grundstücksentwicklungen der GVG und mit 31.306 T€ die Treuhandvermögen.

Die flüssigen Mittel betragen 5,0 Mio. €. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gesichert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt 9.250 T€

### Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresgewinn von T€ 682 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 255). Die Umsatzerlöse betrugen insgesamt T€ 8.945 gegenüber T€ 4.773 im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge in Höhe von T€ 5.140 gegenüber.

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

Im Gesellschaftsvertrag sind dem Unternehmen folgende Aufgaben zugewiesen:

- Gewerbeflächenmobilisierung mit marktwirtschaftlichen Mitteln
- Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur der Stadt Mainz
- Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung
- Entwicklungsträger gem. §§ 165 ff BauGB
- Förderung der regionalen Wirtschaft
- Erhöhung des Reserveflächenpotenzials

Neue Bauflächen für die Entwicklung des Standortes Mainz zu erschließen, ist daher Aufgabe der GVG. Die Konversion von Flächen aufgrund sich wandelnder Nutzung von Altbestand hat erste Priorität. Nicht vernachlässigt werden darf dabei die notwendige Anpassung der kommunalen Infrastruktur an die Veränderungen.

#### Kapitalbedarf/Finanzlage

Der geringe Anteil an Fremdkapital und die liquiden Mittel sichern der Gesellschaft weiterhin die Erfüllung ihres Gesellschaftszwecks.

#### Prognose

Aufgrund der Nachfrage nach Gewerbegrundstücken erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2020 einen Jahresumsatz von rund 4,2 Mio. € sowie ein positives Jahresergebnis von T€ 340.

#### Risiken und Chancen

Grundstückserwerb und Grundstücksverkauf sind zwar nicht planbar; ebenso nicht vorhersehbar. Die starken und stabilen Konjunkturdaten machen eine Reduzierung der Nachfrage im Wirtschaftsraum Mainz und im gesamten Rhein-Main-Zentrum unwahrscheinlich.

Die Chance für die Gesellschaft am Standort Mainz besteht darin, stets für Grundstücke zu sorgen. Dies wird auch in Zukunft hauptsächlich durch die Konversion vorhandener bebauter Flächen erfolgen. Da, wo es verträglich ist, wird die Neuausweisung von Bauarealen erfolgen können.

Mainz, den 6. März 2020

Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
der Stadt Mainz mbH

gez. Franz Ringhoffer  
Geschäftsführer



Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main



