

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2021



Bilanz zum 31. Dezember 2021

Aktiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Anlagevermögen			
I. Immaterielle Vermögensgegenstände			
entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		13.375,32	15.874,29
II. Sachanlagen			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	27.872.798,62		28.015.994,19
2. technische Anlagen und Maschinen	0,00		168,17
3. andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>18.704,59</u>		<u>26.010,53</u>
		27.891.503,21	28.042.172,89
III. Finanzanlagen			
1. Beteiligungen	175.630,94		175.630,94
2. sonstige Ausleihungen	<u>0,00</u>		<u>50.000,00</u>
		175.630,94	225.630,94
B. Umlaufvermögen			
I. Vorräte			
Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		23.972.211,06	25.645.729,92
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	4.271.980,61		4.179.386,32
2. Forderungen gegen verbundene Unternehmen	0,00		788,40
3. sonstige Vermögensgegenstände	<u>289.558,45</u>		<u>402.340,96</u>
		4.561.539,06	4.582.515,68
III. Forderungen aus der Vorfinanzierung Treuhandvermögen			
Forderungen aus der Vorfinanzierung Treuhandvermögen		26.952.259,91	29.080.227,31
IV. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks			
		7.508.472,69	4.257.779,08
		<u>91.074.992,19</u>	<u>91.849.930,11</u>
		<u>91.074.992,19</u>	<u>91.849.930,11</u>

Bilanz zum 31. Dezember 2021

Passiva

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
A. Eigenkapital			
I. Gezeichnetes Kapital		30.357.700,00	30.357.700,00
II. Kapitalrücklage		1.148.957,22	1.148.957,22
III. Gewinnvortrag		7.980.897,28	7.638.256,03
IV. Jahresüberschuss		163.266,93	342.641,25
B. Rückstellungen			
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	676.884,00		517.349,00
2. Steuerrückstellungen	60.000,00		100.000,00
3. sonstige Rückstellungen	<u>9.678.976,55</u>		<u>10.491.425,19</u>
		10.415.860,55	11.108.774,19
C. Verbindlichkeiten			
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	40.332.518,91		40.647.313,12
2. erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	35.548,36		40.175,48
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	17.799,02		142.911,07
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 17.799,02 (€ 142.911,07)			
4. Verbindlichkeiten aus der Vorfinanzierung Treuhandvermögen	413.716,90		413.716,90
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 413.716,90 (€ 413.716,90)			
5. sonstige Verbindlichkeiten	<u>174.574,60</u>		<u>9.484,85</u>
- davon aus Steuern € 116.398,68 (€ 0,00)			
- davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 174.574,60 (€ 9.484,85)			
		40.974.157,79	41.253.601,42
D. Rechnungsabgrenzungsposten		34.152,42	0,00
		<u>91.074.992,19</u>	<u>91.849.930,11</u>



Wohnquartier auf dem Lerchenberg

GuV zum 31. Dezember 2021

	€	Geschäftsjahr €	Vorjahr €
1. Umsatzerlöse		3.970.643,40	5.168.861,86
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		1.673.518,86	91.895,75-
3. sonstige betriebliche Erträge		402.212,20	32.209,07
4. Aufwand für verkaufte Grundstücke Aufwand für verkaufte Grundstücke		584.385,98	2.763.220,25
5. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	700.255,90		813.357,02
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	<u>339.441,95</u>	1.039.697,85	254.399,67
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		59.232,54	53.890,94
7. sonstige betriebliche Aufwendungen		628.481,79	822.964,03
8. sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		152.337,87	556.285,60
9. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		<u>348.579,75</u>	<u>769.907,24</u>
10. Ergebnis nach Steuern		191.296,70	371.513,13
11. sonstige Steuern		28.029,77	28.871,88
12. Jahresüberschuss		<u><u>163.266,93</u></u>	<u><u>342.641,25</u></u>



Gewerbegebiet Hechtsheim

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2021

1. Allgemeine Entwicklung

Das Jahr 2021 war für die deutsche Wirtschaft erneut ein turbulentes Jahr. Die Pandemie beeinflusste die wirtschaftliche Entwicklung bis ins Frühjahr hinein. Die Erholung ab Sommer wurde jedoch durch Materialknappheit und Lieferengpässe belastet. Durch die wieder stark zunehmenden Infektionszahlen im Herbst musste die wirtschaftliche Erholung im Schlussquartal einen spürbaren Dämpfer hinnehmen. Nach Feststellung des statistischen Bundesamtes hat sich infolge der Rücknahme der reduzierten Umsatzsteuersätze und der stark ansteigenden Energie- und Rohstoffpreise die Inflationsrate auf 3,1% erhöht. Sie verfehlte damit die Zielmarke der Europäischen Zentralbank deutlich. Im Ergebnis stieg das Bruttoinlandsprodukt im Jahr 2021 um 2,7%. Das Jahr 2022 startet, gedämpft durch die Corona-Pandemie, verhalten. Die konjunkturelle Erholung wird mit Abflachen des Infektionsgeschehens und mit der Abnahme der Lieferengpässe im Jahresverlauf an Fahrt gewinnen. Prognostiziert wird ein Zuwachs des BIP von 3,6 %.



Franz Ringhoffer, Geschäftsführer

Die durch Corona erschwerte Ausgangslage ändert nichts an den langfristigen Herausforderungen. Die notwendige Transformation zu einer insgesamt nachhaltigeren Wirtschaft und Gesellschaft, sowie die weitere Digitalisierung werden beschleunigt angegangen müssen. Die GVG nimmt diese Strömungen auf und bezieht sie in ihre Projektentwicklung ein, so wie sie als Unternehmen selbst ihre Digitalisierungsprozesse beschleunigt hat.

Die Landeshauptstadt Mainz ging im Jahr 2021 durch die Weltpresse. Dank des Corona-Impfstoffs von BioNTech wurde Mainz zur Apotheke der Welt. Der Wirtschafts- und Wissenschaftsstandort Mainz mit dem Schwerpunkt Biotechnologie wird durch die positive Entwicklung von BioNTech gestärkt werden. Es gilt diesen Standort und damit die Stadt insgesamt voranzutreiben. Die Aufgabe der GVG besteht darin, die Unternehmen weiterhin zu begleiten, um den wachsenden Ausbaubedarf mit Grundstücken abzudecken.

2. Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2021 wurde erneut mit einem positiven Jahresergebnis abgeschlossen. Der Umsatz beträgt rund 4,0 Millionen Euro. Der Jahresüberschuss liegt über Plan.

Grundstückserwerbe

Im Geschäftsjahr 2021 konnten rund 4.000 qm als Bodenvorrat erworben werden.

Grundstücksveräußerungen

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von rund 7.500 qm und einem Erlös von T€ 2.489 wurden zur Umsetzung ihrer Ziele veräußert.

Grundstücksvorräte

Der Buchwert der Grundstücksvorräte (ohne Treuhandvermögen) betrug zum Bilanzstichtag T€ 23.972 (Vorjahr T€: 25.646).

Projektentwicklung

Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Im Wirtschaftspark sind rund 85 % vermarktet. Angesiedelt wurden größere Betriebe aus der Möbel-, Bau- und Logistikbranche aber auch ein produzierender Maschinenbaubetrieb mit rund 200 Arbeitsplätzen sowie kleinere- und mittlere Unternehmen aller Branchen. Mit der Vermarktung der Grundstücke im Cluster 5, mit einer Sekundärserschließung zur Bildung kleinerer Grundstücke, wurde Mitte des Jahres 2021 begonnen. Die Verfügbarkeit von Gewerbegrundstücken gebietet dabei einen ressourcenschonenden Umgang mit Grund und Boden.

Hochschulnahes Gewerbe

Im Bebauungsplangebiet Hochschulnahes Gewerbe soll nach der Umlegung des Grundstücksbestandes mit der tiefbautechnischen Erschließung im Sommer begonnen werden. Der GVG stehen 3 ha für ansiedlungsinteressierte Unternehmen zur Verfügung, die mit einer Hochschule oder Universität kooperieren. Der Fokus liegt dabei auf dem Biotechnologie- und Gesundheitscluster.

Medienberg

Im Baugebiet „Ma30“ stehen 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.

Tätigkeit im Treuhandauftrag

Hechtsheimer Höhe

Für das geplante Wohngebiet auf der Hechtsheimer Höhe läuft das Bebauungsplanverfahren, das im Ergebnis ein nachhaltiges Wohngebiet mit ca. 420 Wohneinheiten ermöglichen soll. In die Planung sollen eine energetisch optimale Nahwärmeversorgung sowie ein modernes Abfallmanagement integriert werden. 80 Prozent der Fläche befindet sich im Eigentum der GVG.

Pariser Tor

Die für das Bebauungsplanverfahren erforderlichen Gutachten werden in Abstimmung mit dem derzeitigen Nutzer soweit möglich bereits durchgeführt. Nach dem geplanten Umzug der Bundeswehr in die Kurmainz-Kaserne wird die GVG die Restfläche erwerben und im Treuhandvermögen entwickeln.

Zweckverband Layenhof/Münchwald

Die Erschließungsarbeiten im 2. Bauabschnitt wurden im Jahr 2021 fertiggestellt, so dass mit der Herstellung zeitgemäßer Hausanschlüsse die weitere Vermietbarkeit der Bestandsgebäude sichergestellt werden kann. Außerdem wurden damit weitere Grundstücke erschlossen, die im Erbbaurecht vergeben werden können. Die Planungen für den 3. Bauabschnitt werden im Jahr 2022 beginnen.

Kontrollgremien

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2021 zu fünf Sitzungen zusammen, davon vier per Videokonferenz. Fünfzehn Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren gefasst.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung fasste drei Beschlüsse im Umlaufverfahren.

Lage der Gesellschaft

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2021 bei T€ 91.075 (Vorjahr: T€ 91.850). Das Sachanlagevermögen lag bei T€ 27.892 (Vorjahr: T€ 28.042). Das Umlaufvermögen der Grundstücke zeigt im Vergleich zum Vorjahr (T€ 25.646) mit T€ 23.972 nur eine geringe Veränderung auf. Durch die sich auch im Berichtsjahr positiv entwickelte Treuhandtätigkeit wurden deren Verbindlichkeiten abgebaut, weshalb sich die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um T€ 2.128 gemindert haben.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2021 in Höhe von T€ 163 auf T€ 39.651. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 7.981 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 43,6 % (Vorjahr 43,1 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 28.081, sondern auch einen großen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich um T€ 938 auf T€ 51.424 verringert. Es finanziert mit T€ 24.472 die Grundstücksentwicklungen der GVG und mit T€ 26.952 die Treuhandvermögen.

Die flüssigen Mittel betragen 7,5 Mio. €. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war jederzeit gesichert. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T€ 3.742.

Ertragslage

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 163 (Vorjahr: T€ 343). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt T€ 3.971 gegenüber T€ 5.169 im Vorjahr.

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



Hechtsheimer Höhe

Neue Bauflächen für die Entwicklung des Standortes Mainz zu ermöglichen, ist daher Aufgabe der GVG. Die Konversion von Flächen aufgrund sich wandelnder Nutzung von Altbestand hat erste Priorität. Damit einher geht 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 weiterhin regen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2022 einen Jahresumsatz von rund 3,0 Mio. € sowie ein ausgeglichenes Jahresergebnis.

Risiken und Chancen

Grundstückserwerb und Grundstücksverkauf sind aufgrund der Auswirkungen der Pandemie auch für 2022 schwer planbar. Im Wirtschaftsraum Mainz und im gesamten Rhein-Main-Gebiet wird sich die starke und stabile Nachfrage nach Grundstücken jedoch nicht negativ verändern. Die beschlossene Senkung der Gewerbesteuer wird sich bei der Ansiedlungspolitik ebenso positiv bemerkbar machen.

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

Mainz, den 24. März 2022

Grundstücksverwaltungsgesellschaft
der Stadt Mainz mbH

gez. Franz Ringhoffer
Geschäftsführer



Zweckverbandsgebiet Layenhof / Münchwald