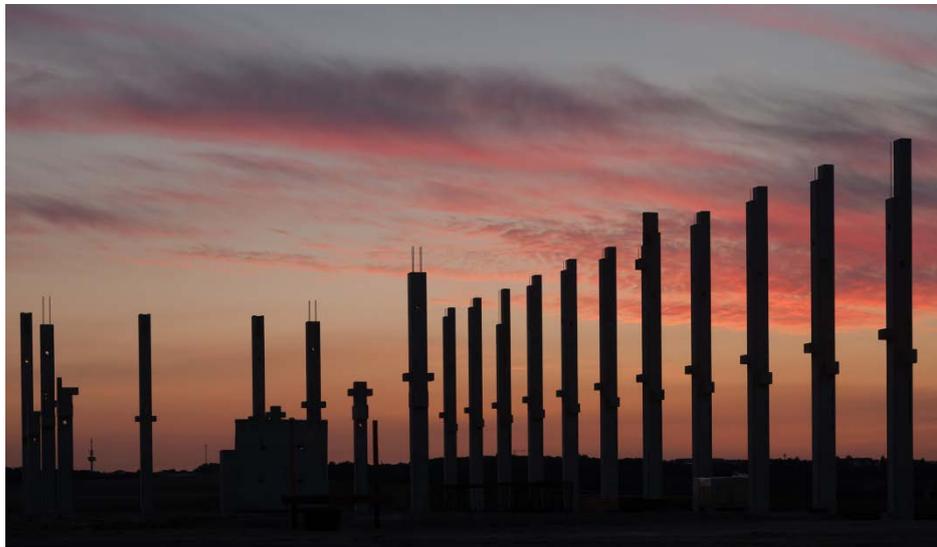


# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014



# Bilanz zum 31. Dezember 2014

## Aktiva

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
I. Immaterielle Vermögensgegenstände Entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	0,00	0,00
II. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.159.561,86	4.721.645,81
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	<u>62.996,62</u>	<u>50.723,54</u>
	4.222.558,48	4.772.369,35
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	175.630,94	175.630,94
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	994.000,00	1.300.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	<u>4.249.675,61</u>	<u>4.399.675,61</u>
	<u>5.419.306,55</u>	<u>5.875.306,55</u>
	9.641.865,03	10.647.675,90
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke Grundstücke ohne Bauten	64.173.107,28	69.436.180,37
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	543.527,33	7.034.179,25
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	5.097,60	11.018,04
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	35.175.618,40	35.983.404,74
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>108.897,79</u>	<u>71.285,14</u>
	35.833.141,12	43.099.887,17
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>8.987.893,11</u>	<u>12.770.271,62</u>
	<u>108.994.141,51</u>	<u>125.306.339,16</u>
	<u>118.636.006,54</u>	<u>135.954.015,06</u>



# Bilanz zum 31. Dezember 2014

## Passiva

	<u>31.12.2014</u>	<u>31.12.2013</u>
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	30.357.648,67	30.357.648,67
II. Kapitalrücklage	1.148.957,22	1.148.957,22
III. Gewinnvortrag	4.641.685,61	4.283.045,32
IV. Jahresüberschuss	<u>353.050,33</u>	<u>358.640,29</u>
	36.501.341,83	36.148.291,50
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.200,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	50.000,00	50.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>3.702.265,37</u>	<u>3.103.255,95</u>
	3.774.465,37	3.153.255,95
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.364.876,62	84.597.013,70
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	225.445,12	221.089,48
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.036.128,94	2.874.127,83
4. Verbindlichkeiten aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	8.434.810,79	8.837.339,25
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	149.163,81	20.032,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	149.774,06	102.864,41
- davon aus Steuern: EUR 149.774,06 (Vorjahr: EUR 43.932,02)		
	<u>78.360.199,34</u>	<u>96.652.467,61</u>

118.636.006,54    135.954.015,06



# GuV zum 31. Dezember 2014

	31.12.2014	31.12.2013
	EUR	EUR
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	30.357.648,67	30.357.648,67
II. Kapitalrücklage	1.148.957,22	1.148.957,22
III. Gewinnvortrag	4.641.685,61	4.283.045,32
IV. Jahresüberschuss	<u>353.050,33</u>	<u>358.640,29</u>
	<b>36.501.341,83</b>	<b>36.148.291,50</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	22.200,00	0,00
2. Steuerrückstellungen	50.000,00	50.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>3.702.265,37</u>	<u>3.103.255,95</u>
	<b>3.774.465,37</b>	<b>3.153.255,95</b>
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	66.364.876,62	84.597.013,70
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	225.445,12	221.089,48
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	3.036.128,94	2.874.127,83
4. Verbindlichkeiten aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	8.434.810,79	8.837.339,25
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	149.163,81	20.032,94
6. Sonstige Verbindlichkeiten	149.774,06	102.864,41
- davon aus Steuern: EUR 149.774,06 (Vorjahr: EUR 43.932,02)		
	<u>78.360.199,34</u>	<u>96.652.467,61</u>
	<b>118.636.006,54</b>	<b>135.954.015,06</b>



# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2014

## 1. Allgemeine Entwicklung

Im Jahr 2014 hat sich die gesamtwirtschaftliche Aufwärtstendenz in Deutschland fortgesetzt. Sinkende Rohölpreise, zunehmende Beschäftigung, stabile Preise sowie Reallohnzuwächse und die damit verbundene steigende Inlandsnachfrage beleben die Konjunktur. Insbesondere profitiert von dieser positiven Entwicklung die Rhein-Main Region, die durch ihre regionale Stärke überproportional zulegen konnte. Die anhaltende Niedrigzinsphase begünstigt die langfristigen Investitionen in Grund und Boden.

Mainz ist nicht nur eine der ältesten Städte Deutschlands; sie ist gleichzeitig auch eine der jüngsten Städte, sprich: Mainz hat die jüngste Bevölkerung aller Großstädte in Deutschland.

Dazu tragen die mehr als 40.000 Studierenden bei, aber auch die Wanderungsgewinne. Oder: Wie die Demoskopien heutzutage sagen: „Das Schwarmverhalten!“.

Dies wirkt sich ebenfalls positiv auf den Immobilienmarkt aus. Für das Wohnen genauso wie für das Gewerbe. Die GVG als Grundstücksentwickler der Stadt Mainz stellt sich der Herausforderung, ihr Portfolio für bauliche Nutzungen aufrecht zu halten und fort zu entwickeln.

## 2. Geschäftsentwicklung

Die weiterhin positive Geschäftsentwicklung der GVG zeigt sich in der erfolgreichen Vermarktung des Wirtschaftsparks Mainz Rhein/Main. Hier wurden bisher 18 Firmen mit ca. 1.000 Arbeitsplätzen auf 275.000 qm angesiedelt.

Durch diese in den letzten Jahren getätigten Grundstücksverkäufe und den damit verbundenen sehr guten Umsätzen, konnte die GVG im Geschäftsjahr 2014 zum ersten Mal einen zweistelligen Millionenbetrag planmäßig tilgen.

Des Weiteren konnten die liquiden Mittel auf einem Stand von 9 Mio. EUR gehalten werden. Dies sichert die geplanten und bereits genehmigten Investitionen in das Baugebiet Frankenhöhe-Ost im neuen Geschäftsjahr.

## **Grundstückserwerbe**

Im Geschäftsjahr konnten keine Grundstücksflächen dazu erworben werden, da es an geeigneten Angeboten im Hoheitsgebiet der Stadt Mainz mangelt.

## **Grundstücksveräußerungen**

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von 40.603 m<sup>2</sup> und einem Erlös von T€ 8.885 wurden im Jahr 2014 für gewerbliche Nutzungen an Unternehmen verkauft.

## **Grundstücksvorräte**

Der Buchwert der Grundstücksvorräte betrug zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2014 T€ 64.173 (Vorjahr T€ 69.436).

## **Projektentwicklung**

### **Tertiärstandort Kesselberg**

Der hochwertige Bürostandort am Europakreisel, direkt am Europakreisel und in unmittelbarer Nachbarschaft zum 05-Stadion wurde in den vergangenen Jahren fast vollständig bebaut. Für Interessenten stehen nur noch wenige Flächen für eine Ansiedlung zur Verfügung.

### **Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main**

Die Vielzahl und Vielfalt der getätigten Ansiedlungen im Wirtschaftspark sind inzwischen eine Erfolgsgeschichte in Mainz. Dies ist nicht nur der Lagegunst, sondern auch der Attraktivität der Stadt Mainz als Gewerbe- und Wirtschaftsstandort geschuldet.

Der Ansiedlungsbedarf ist so groß, dass die GVG sich nur noch auf Ansiedlungen konzentriert, die auch eine hohe Arbeitsplatzdichte pro Hektar Fläche versprechen.

Die Geschäftsführung prognostiziert in naher Zukunft den Bedarf auf eine Erweiterung bzw. eine zusätzliche Ausweisung von Gewerbeflächen.

## **Tätigkeit im Treuhandauftrag**

### **Wohngebiete**

Alle Grundstücke in den beiden durch die GVG entwickelten Wohngebieten sind verkauft. Die private Bebauung ist abgeschlossen. Die Nachfrage ist durch das „Schwarmverhalten“ so groß, dass dringend neue Wohnbaugebiete ausgewiesen werden müssen. Die GVG ist von der Stadt beauftragt, sich ebenfalls, wie andere städt. Gesellschaften auch, an diesem Prozess zu beteiligen. Dieser Aufgabe stellt sie sich gerne.

### **Zweckverband Layenhof/Münchwald**

Ausgeglichen konnten bis jetzt die Einnahmen und Ausgaben gestaltet werden, obwohl der Zweckverband Jahr für Jahr in das Gebiet investiert. Die Erneuerungs- und Sanierungsarbeiten wurden auch 2014 planmäßig fortgesetzt, ohne erheblich in die Mieterstruktur eingreifen zu müssen.

## **Coface Arena**

Der 1. FSV Mainz 05 e.V. spielt jetzt seit seinem Umzug in das neue Stadion ununterbrochen in der Bundesliga. Durch die Kopplung der Pachthöhe zum Ligabetrieb konnte das Kreditvolumen für das Stadion bereits auf rund 26,8 Mio. € getilgt werden. Das Treuhandprojekt verläuft dadurch im Ergebnis deutlich positiver als prognostiziert.

## **Kontrollgremien**

### **Aufsichtsrat**

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2014 zu sieben Sitzungen zusammen.

### **Gesellschafterversammlung**

Die Gesellschafterversammlung wurde zweimal abgehalten.

## **Lage der Gesellschaft**

### **Vermögens- und Finanzlage**

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2014 bei T€ 118.636 (Vorjahr: T€ 135.954). Das Anlagevermögen lag bei T€ 9.642 (Vorjahr: T€ 10.648). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 69.436) auf T€ 64.173 geändert. Aus Treuhandtätigkeit konnten die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um T€ 808 gemindert werden.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2014 in Höhe von T€ 353 auf T€ 36.502. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 4.642 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 30,8 % (Vorjahr 26,6 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 9.642, sondern auch einen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich um T€ 17.671 auf T€ 82.134 vermindert.

Die flüssigen Mittel haben sich im Berichtsjahr von T€ 12.770 auf T€ 8.988 verändert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war aufgrund der liquiden Mittel sowie der im Berichtsjahr erfolgten Kreditaufnahmen jederzeit gesichert. Darüber hinaus ist die Gesellschaft auch hinsichtlich der flüssigen Mittel bereit, neue Projekte anzugehen.

### **Ertragslage**

Das Geschäftsjahr schließt mit einem Jahresgewinn von T€ 353 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 359). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt T€ 8.935 gegenüber T€ 13.315 im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von T€ 4.960 gegenüber.

## **3. Wichtige Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres**

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag, die Einfluss auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2014 haben könnten, liegen nicht vor.

#### **4. Künftige Entwicklung der Gesellschaft mit ihren Risiken und Chancen**

Die Aufsichtsgremien der GVG haben die Geschäftsführung beauftragt, ab 2015 den Grundstückserwerb für neue Bauflächen einzuleiten. Dieser Aufgabe wird sich das Personal der GVG gerne stellen, da damit nicht nur die Entwicklung des Standortes Mainz einher geht, sondern auch die Erfolgsgeschichte der Grundstücksentwicklung weiter fortgeführt werden kann.

##### **Kapitalbedarf/Finanzlage**

Die GVG konnte zum 30.06.2014 ein Kreditvolumen in Höhe von 18 Mio. € tilgen. Damit minderte sie die Zinslasten und ist für neue Aufgaben gerüstet. Die gute Verkaufsentwicklung der vorgehaltenen Ansiedlungsflächen hat diese immensen Tilgungen ermöglicht.

##### **Prognose**

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken erwartet die Geschäftsführung zumindest kurz- und mittelfristig einen ähnlich hohen Stand der Umsatz- und Ergebnisentwicklung wie im Berichts- und Vorjahr.

Für das Jahr 2015 werden Umsatzerlöse von rund 9,8 Mio. Euro und ein ähnliches Jahresergebnis wie in den letzten Jahren erwartet.

##### **Risiken und Chancen**

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

Die Chance besteht darin, stets für Grundstücke zu sorgen und nutzungsnachgefragt Areale verfügbar zu halten.

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 25. März 2015

Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
der Stadt Mainz mbH, Mainz

Franz Ringhoffer  
Geschäftsführer