

# Jahresabschluss zum 31. Dezember 2016



# Bilanz zum 31. Dezember 2016

## Aktiva

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>A. Anlagevermögen</b>		
I. Sachanlagen		
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	20.691.419,27	19.576.395,09
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	55.650,07	61.690,47
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>13.125,70</u>	<u>13.125,70</u>
	20.760.195,04	19.651.211,26
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>
	..... 21.235.825,98	..... 20.126.842,20
<b>B. Umlaufvermögen</b>		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke		
1. Fertige Erzeugnisse und Waren	<u>35.073.519,31</u>	<u>47.767.720,15</u>
	35.073.519,31	47.767.720,15
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	1.029.068,92	984.332,21
2. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	45.306.224,98	46.483.680,25
3. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>100.655,64</u>	<u>98.672,87</u>
	46.435.949,54	47.566.685,33
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>18.714.324,19</u>	<u>6.150.692,72</u>
	<u>100.223.793,04</u>	<u>101.485.098,20</u>
	<u>121.459.619,02</u>	<u>121.611.940,40</u>



Hochschulnahes Gewerbe (Blick von Süden)

# Bilanz zum 31. Dezember 2016

## Passiva

	31.12.2016 EUR	31.12.2015 EUR
<b>A. Eigenkapital</b>		
I. Gezeichnetes Kapital	30.357.700,00	30.357.648,67
II. Kapitalrücklage	1.148.957,22	1.148.957,22
III. Gewinnvortrag	5.284.203,44	4.994.735,94
IV. Jahresüberschuss	<u>899.457,43</u>	<u>289.467,50</u>
	..... <u>37.690.318,09</u>	..... <u>36.790.809,33</u>
<b>B. Rückstellungen</b>		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	116.365,00	47.043,00
2. Steuerrückstellungen	50.000,00	50.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>7.212.835,73</u>	<u>5.029.110,33</u>
	..... <u>7.379.200,73</u>	..... <u>5.126.153,33</u>
<b>C. Verbindlichkeiten</b>		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	65.823.682,64	68.377.258,56
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 265.032,55 (Vorjahr EUR 10.253.576,00)		
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr EUR 65.558.650,09,00 (Vorjahr EUR		
58.377.258,56)		
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	208.417,08	216.396,76
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 208.417,08 (Vorjahr EUR 216.396,76)		
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.844.700,18	2.433.716,39
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 2.844.700,18 (Vorjahr EUR 2.433.716,39)		
4. Verbindlichkeiten aus Vorfinanzierung		
Treuhandvermögen	7.440.070,55	8.480.247,49
davon mit einer Restlaufzeit von mehr als einem		
Jahr EUR 7.440.070,55 (Vorjahr		
EUR 8.480.247,49)		
5. Sonstige Verbindlichkeiten	73.229,75	187.358,54
davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr		
EUR 73.229,75 (Vorjahr EUR 187.358,54)		
davon aus Steuern		
EUR 58.453,33 (Vorjahr EUR 107.279,26)		
	..... <u>76.390.100,20</u>	..... <u>79.694.977,74</u>
	<u>121.459.619,02</u>	<u>121.611.940,40</u>



Logistikunternehmen Hermes, Wirtschaftspark Mainz

# GuV zum 31. Dezember 2016

	2016 EUR	2015 EUR
1. Umsatzerlöse	18.611.697,11	10.741.579,08
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-12.149.201,39	-4.716.358,03
3. Sonstige betriebliche Erträge	<u>212.525,02</u>	<u>131.162,32</u>
	6.675.020,74	6.156.383,37
4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke		
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen	<u>-3.266.971,33</u>	<u>-3.087.369,09</u>
	-3.266.971,33	-3.087.369,09
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	-786.362,55	-749.039,87
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	-312.302,19	-200.843,15
davon für Altersversorgung EUR 73.334,16 (Vorjahr EUR 62.875,56)		
	<u>-1.098.664,74</u>	<u>-949.883,02</u>
6. Abschreibungen		
a) auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	<u>-300.285,81</u>	<u>-302.925,83</u>
	-300.285,81	-302.925,83
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	<u>-776.865,33</u>	<u>-1.117.930,49</u>
	<u>1.232.233,53</u>	<u>698.274,94</u>
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	9.490,17	73.567,39
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	1.254.904,50	1.231.023,55
davon Erträge aus der Abzinsung EUR 64.347,00 (Vorjahr EUR 14.919,00)		
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	-5.151,38	-70.599,84
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>-1.506.944,62</u>	<u>-1.550.399,77</u>
	-247.701,33	-316.408,67
12. Ergebnis nach Steuern	<u>984.532,20</u>	<u>381.866,27</u>
13. Sonstige Steuern	<u>-85.074,77</u>	<u>-92.398,77</u>
<b>14. Jahresüberschuss</b>	<u><b>899.457,43</b></u>	<u><b>289.467,50</b></u>

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2016

## 1. Allgemeine Entwicklung

Die deutsche Wirtschaft befindet sich weiterhin in guter Verfassung und knüpft an den positiven Wachstumstrend der vergangenen zwei Jahre an. Im Jahr 2016 ist das reale Bruttoinlandsprodukt um 1,9% angestiegen. Durch das erstmalige Absenken des Leitzinses auf 0% bleiben die günstigen Finanzierungsbedingungen für Investoren erhalten. Damit wird die deutsche Immobilienwirtschaft im kommenden Jahr ihre starke Wachstumsphase voraussichtlich weiter fortsetzen.



*DAL, Dienstleistungszentrum Oberstadt*

Die Region Rhein-Main ist eine der bedeutendsten Metropolregionen Europas. Die zentrale Lage und eine hervorragende Infrastruktur machen die Region attraktiv.

Hiervon profitiert auch die Landeshauptstadt Mainz. Mit rund zweihundertzehntausend Einwohnern und einhundertzehntausend Beschäftigten ist Mainz in den letzten Jahren überproportional gewachsen. Dies zeigt die Standortattraktivität von Mainz. In allen aktuellen Städterankings hat sich Mainz verbessert.

Durch dieses positive Umfeld und die nach wie vor günstige Baufinanzierung bestand auch in Mainz im Jahr 2016 eine starke Nachfrage nach Bauland.

Die Prognosen für das kommende Jahr sind zweigeteilt. Im Gegensatz zum Wohnungsbau und dem öffentlichen Bau wird für den Wirtschaftsbau mit einem geringen Rückgang von 1 % gerechnet.

Die GVG als Grundstücksentwickler der Stadt Mainz stellt sich der Herausforderung, ihr Portfolio für bauliche Nutzungen aufrecht zu halten und fort zu entwickeln und allein durch einen angemessenen Vorrat beruhigend auf den Markt zu wirken.

## 2. Geschäftsentwicklung

Das Geschäftsjahr 2016 war das Umsatzstärkste in der 25-jährigen Firmengeschichte der GVG. Wie bereits in den letzten Jahren war der Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main für die positive Geschäftsentwicklung verantwortlich. Von den ursprünglich über 650.000 m<sup>2</sup> sind zum Jahresende mehr als 490.000 m<sup>2</sup> vermarktet. Sechs neue Firmen mit ca. 450 Arbeitsplätzen haben sich im Jahr 2016 entschlossen, sich in diesem Gebiet neu anzusiedeln.

Die guten Verkaufserlöse erhöhten die liquiden Mittel im Geschäftsjahr auf 18,7 Mio. EUR. Damit ist die GVG jederzeit in der Lage auf Grundstücksangebote zu reagieren.

### **Grundstückserwerbe**

Im Geschäftsjahr konnten Grundstücksflächen von mehr als 27.000 m<sup>2</sup> erworben werden.

### **Grundstücksveräußerungen**

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von 95.254 m<sup>2</sup> und einem Erlös von T€ 17.379 wurden im Jahr 2016 für gewerbliche Nutzungen an Unternehmen verkauft.

### **Grundstücksvorräte**

Der Buchwert der Grundstücksvorräte (ohne Treuhandvermögen) betrug zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2016 T€ 35.074 (Vorjahr T€ 47.768).

## **Projektentwicklung**

### **Tertiärstandort Kesselberg / Hochschulnahes Gewerbe**

Der hochwertige Bürostandort 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.

Für das Gebiet auf der anderen Seite der Saarstraße Richtung Hochschule und Stadion wurde durch die Stadt im Jahr 2016 die Umlegung eingeleitet.



*Tertiärstandort Kesselberg (Blick von Süden)*

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

Die Vermarktungserfolge der letzten Jahre haben im Wirtschaftspark die verkaufsfähige Fläche reduziert. Es stehen noch rund 160.000 m<sup>2</sup> für Ansiedlungen zur Verfügung, wovon 80.000 m<sup>2</sup> bereits reserviert sind. Vor diesem Hintergrund wird die GVG Interessenten mit einer hohen Arbeitsplatzdichte präferieren müssen.

### **Le2 Mainz-Lerchenberg**

In dem an der L426 gelegenen Baugebiet wird die GVG 25 Bauplätze im Erbbaurechtsverfahren vermarkten. Die Erschließung dieses Gebietes erfolgt durch die Stadt Mainz und wird in 2017 starten.

## Tätigkeit im Treuhandauftrag

### Wohngebiete

Für das neu geplante Wohngebiet auf der Hechtsheimer Höhe wurde im Jahr 2016 der städtebauliche Wettbewerb gestartet. Die Stadt Mainz und die GVG halten bereits über 80% der Fläche im Eigentum.



Wohnquartier Hechtsheimer Höhe (Blick von Norden)

### Zweckverband Layenhof/Münchwald

Die im Vorjahr vom Land Rheinland-Pfalz eingerichtete Außenstelle einer Erstaufnahmeeinrichtung für Kriegsflüchtlinge wurde nach dem Sinken der Flüchtlingszahlen im Geschäftsjahr wieder abgebaut. Die Erschließungsarbeiten für den ersten Bauabschnitt „Handwerkerhof“ erfolgen im Jahr 2017, nachdem schwierige Koordinierungen mit den Ent- und Versorgern und den amerikanischen Streitkräften für das benachbarte militärische Übungsgelände im Berichtsjahr 2016 abgeschlossen werden konnten. Die Grundstücke werden im Erbbaurecht vergeben. Die Instandsetzungsarbeiten wurden planmäßig fortgesetzt und hauptsächlich aus den Einnahmen des Verbandsgebietes bestritten. Zusätzlich war die Ausschöpfung des Kreditrahmens erforderlich.

### Fußballstadion

Das Treuhandprojekt verläuft aufgrund der Bundesligazugehörigkeit von Mainz 05 weiter im Ergebnis deutlich positiver als prognostiziert. Aufgrund der hohen Mieteinnahmen konnte das Kreditvolumen für das Stadion von ehemals 32,5 Mio. € auf 21,3 Mio. € getilgt werden. Am 30.06.2016 lief die fünfjährige Gewährleistungsfrist des Generalunternehmens aus. Deshalb war Anfang des Berichtsjahres durch externe Sachverständige das komplette Stadion auf

Mängel untersucht worden, um rechtzeitig deren Beseitigung geltend zu machen. Die Abarbeitung mit dem Generalunternehmen und seinen Subunternehmen verläuft bisher reibungslos, aber nicht so schnell wie gehofft, weshalb einvernehmlich Fristverlängerung zur Rechtssicherheit vereinbart wurde.



Mainzelbahn, im Hintergrund das Stadion von Mainz 05

## Kontrollgremien

### Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2016 zu sechs Sitzungen zusammen.

### Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung wurde einmal abgehalten.

## Lage der Gesellschaft

### Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2016 bei T€ 121.460 (Vorjahr: T€ 121.612). Das Sachanlagevermögen lag bei T€ 20.760 (Vorjahr: T€ 19.651). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 47.768) auf T€ 35.074 geändert. Aus Treuhandtätigkeit verminderten sich die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um T€ 1.178.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2016 in Höhe von T€ 899 auf T€ 37.690. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 5.284 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 31,0 % (Vorjahr 30,3 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 21.236 sondern auch einen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich um T€ 1.051 auf T€ 83.770 vermindert.

Die flüssigen Mittel haben sich im Berichtsjahr von T€ 6.151 auf T€ 18.714 verändert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war aufgrund der liquiden Mittel sowie der im Berichtsjahr erfolgten Kreditaufnahme 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€ 899 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 289). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt T€ 18.612 gegenüber T€ 10.742 im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von T€ 12.744 gegenüber.



Wohngebiet „Am Gonsenheimer Sand“ (Blick von Süden)



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

#### Kapitalbedarf/Finanzlage

Die GVG hat ihre liquiden Mittel im Jahr 2016 überplanmäßig aufgestockt. Somit ist sichergestellt, dass sie in den anschließenden Geschäftsjahren ihre Aufgaben wahrnehmen kann. Der Cashflow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt T€ 16.292. Nach Abzug der Zahlungsmittelabflüsse für Investitionen und Finanzierung haben sich die liquiden Mittel um T€ 12.563 erhöht.

#### Prognose

Die Geschäftsführung ist ermächtigt, Grundstückserwerb für neue Bauflächen vorzunehmen. Dieser Prozess wird sicherlich eine Dekade verstärkt andauern. Die GVG stellt sich dieser Aufgabe gerne, da damit nicht nur die Entwicklung des Standortes Mainz einhergeht, sondern auch die mehr als 25-jährige Erfolgsgeschichte der Grundstücksentwicklung der Gesellschaft im Auftrag der Stadt Mainz weiter fortgeführt werden kann.

Aufgrund der ungebrochenen Nachfrage nach Gewerbegrundstücken erwartet die Geschäftsführung für das Jahr 2017 einen Jahresumsatz von rund 10 Mio. Euro sowie ein positives Jahresergebnis.

#### Chancen- und Risikobericht

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 weiteren Grundstücken macht das angebotsorientierte Handeln der Gesellschaft zu einem nachfrageorientierten Handeln erforderlich.

Die Chance besteht darin, stets für Grundstücke zu sorgen, nutzungsnachgefragte Areale verfügbar zu halten und durch die Flexibilität der Gesellschaft 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 15. März 2017

Grundstücksverwaltungsgesellschaft  
der Stadt Mainz mbH

Franz Ringhoffer  
Geschäftsführer



Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main (Blick von Süden)

...

