



Vorlage für die Sitzung der Verbandsversammlung am 21. Januar 2014

Aktz.: 85

TOP 3

Bericht über das Treuhandvermögen und Abschluss des Treuhänders zum 31.12.2012

Die Zweckverbandsversammlung nimmt zustimmend Kenntnis von der in Anlage 1 vorgelegten Aufstellung des Treuhandvermögens in Höhe von

EURO 6.853.550,70

und des Abschlusses der GVG zum 31.12.2012

Anlage

Treuhandvermögen
Geschäftsbericht (S. 30 – 37)

Mainz, 17.12.2013

Der Verbandsvorsteher:

Michael Ebling
Oberbürgermeister

TOP 3

Anlage

**Treuhandvermögen
Zweckverband Layenhof / Münchwald**

	EURO
Stand am 01.01.2012	6.572.894,99
Zugang Anlage- und Umlaufvermögen	91.535,50
Laufende Aufwendungen	62.934,61
Zinsen	98.380,48
Verwaltungskosten/Treuhänderhonorar	34.930,03
Überschuss Bewirtschaftung Layenhof	-7.124,91
Stand am 31.12.2012	6.853.550,70

Mainz ¹⁷.12.2013
Der Vorstandsvorsteher



Michael Ebling
Oberbürgermeister



Franz Ringhoffer
Geschäftsführer

Lagebericht für das Geschäftsjahr 2012



1. Allgemeine Entwicklung

Die weltwirtschaftliche Konjunktur hat 2012 nahezu überall in der Welt an Fahrt verloren. Vergleichsweise günstig verlief die Entwicklung in Deutschland, wo die wirtschaftliche Aktivität bis zuletzt aufwärts gerichtet war. Noch besser ergeht es der Wirtschaft in der Landeshauptstadt Mainz als Teil des Wirtschaftsraums Frankfurt Rhein/Main, die sich in einem schwierigen wirtschaftlichen Umfeld als widerstandsfähig erwies und der europäischen Rezession trotzte.

Davon profitieren alle Akteure im Lebensraum Mainz. Unternehmer wie Beschäftigte, Kulturschaffende wie Bürger, Arbeitslose wie Studierende. Der Profit ist mit harten Fakten und Daten sowie in Diagrammen ablesbar. Viele unserer Nachbarn beneiden uns. Es ist sicherlich teilweise Glück aufgrund der Lagegunst, die schon die Römer erkannten. Es ist aber auch harte jahrzehntelange Arbeit in den Unternehmen der Region und der Stadt, die den wirtschaftlichen Erfolg ausmacht.

2. Geschäftsentwicklung

Grundstückserwerbe

Mit dem Erwerb von 6.318 m² wurde der Reserveflächenpool wieder aufgefüllt.

Grundstücksveräußerungen

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von 60.337 m² und einem Erlös von T€ 13.761 wurden im Jahr 2012 für gewerbliche Nutzungen an Unternehmen verkauft.

Für Wohnzwecke wurden namens der Stadt aus Treuhandvermögen Flächen für T€ 345 veräußert.

Grundstücksvorräte

Der Buchwert der Grundstücksvorräte betrug zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2012 T€ 77.249 (Vorjahr: T€ 84.532).

Projektentwicklung

Tertiärstandort Kisselberg

Aus der letzten großen zusammenhängenden gewerblich nutzbaren Fläche im Besitz der GVG am Europakreisel wurden 14.243 m² an einen Investor veräußert. Damit stehen nur noch knapp 14.000 m² im Eigentum der GVG für gewerbliche Ansiedlungen zur Verfügung. Auch für diese Fläche gibt es Interessenten, die eine Ansiedlung prüfen.

Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Die Pläne für die Aufteilung und Erschließung von Cluster 1 mit ca. 39.000 m² Gewerbefläche wurden 2012 fertiggestellt. Für fast 80 Prozent des Areals

gibt es Reservierungen, die 2013 realisiert werden sollen. Weiterhin plant die GVG die Erschließung eines weiteren Clusters mit rund 81.000 m² für große Flächennachfrager.

Tätigkeit im Treuhandauftrag

Wohngebiete

2012 konnte die letzte Wohnparzelle im Wohngebiet Am Gonsenheimer Sand zur Bebauung freigegeben und veräußert werden. Der Endausbau der Erschließungsflächen und die restlichen Grün- und Kinderspielflächen im Baugebiet Ost wurden 2012 ausgeschrieben. Die Arbeiten werden das ganze Kalenderjahr 2013 dauern. Der Endausbau des Baufeldes West kann erst nach Abschluss aller privaten Bautätigkeiten angegangen werden.

Nachdem im vergangenen Geschäftsjahr bereits die Restflächen im Wohngebiet Großberghang veräußert werden konnten, konzentrieren sich die Arbeiten auf den Endausbau der Erschließungsanlagen abschnittsweise Zug um Zug mit den korrespondierenden privaten Hochbaumaßnahmen.

Beide Großprojekte haben Bauland mit hoher Wohnqualität und Infrastruktur für mehr als 4.500 Neubürger im Herzen der Landeshauptstadt Mainz geschaffen. Trotz der für diese Projekte üblichen

Laufzeit von durchschnittlich 15 Jahren können unter Einhaltung des damals vorgegebenen Budgets Punktlandungen verkündet werden. Das Investitionsvolumen und die Verkaufserlöse sind im damals prognostizierten Rahmen und schneiden im Saldo positiv ab.

Zweckverband Layenhof/Münchwald

Der Zweckverband Layenhof/Münchwald, von der Stadt Mainz und der Gemeinde Wackernheim gegründet, ist Eigentümer des Areals und bedient sich für die Verwaltung und Entwicklung der GVG.

Eine Masterplanung soll die notwendige qualifizierte planerische Grundlage für eine dauerhafte Entwicklung unter Berücksichtigung der vorhandenen Nutzungen und aller relevanten Aspekte sein. Ziel der Masterplanung ist es, eine abgestimmte und bedarfsgerechte Entwicklung des Areals zu beschreiben und die wesentlich von der Planung betroffenen Akteure, vom Eigentümer, den Bewohnern, Gewerbetreibenden, Künstlern und Kulturschaffenden, Vereinen bis zu den politischen Vertretern etc., am Planungsprozess zu beteiligen.

Dafür wurden von der GVG im Geschäftsjahr vier Planungswerkstätten organisiert, die sowohl hinsichtlich der Beteiligung als auch der Ergebnisse

äußerst erfolgreich waren und neue Entwicklungen angestoßen haben. Eine Einigung aller Akteure wird 2013 erreichbar sein.

Coface Arena

Die Klassenzugehörigkeit entscheidet über die Miethöhe, weshalb aufgrund des äußerst erfolgreichen und guten Abschneidens der 05er in der Bundesliga die Verbindlichkeiten für den Stadionneubau schon nach 1,5 Spielbetriebsjahren auf unter 30 Mio. € gedrückt werden konnte. Das Treuhandprojekt verläuft im Ergebnis deutlich positiver als erwartet.

Kontrollgremien

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2012 zu vier Sitzungen zusammen; mehrere Beschlüsse wurden im Umlaufverfahren gefasst.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung wurde zweimal abgehalten.

Lage der Gesellschaft

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2012 bei T€ 136.732 (Vorjahr: T€ 143.881). Das Anlagevermögen lag bei T€ 11.402 (Vorjahr: T€ 12.587). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 84.532) auf T€ 77.249 geändert. Aus Treuhandtätigkeit haben sich die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um T€ 1.205 vermindert.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2012 in Höhe von T€ 232 auf T€ 35.790. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 4.051 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 26,2 % (Vorjahr 24,7 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 11.402, sondern auch einen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich um T€ 7.381 auf T€ 100.943 vermindert.

Die flüssigen Mittel haben sich im Berichtsjahr von T€ 5.661 auf T€ 5.782 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€ 232 (Vorjahr: Jahresergebnis T€ 383). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt T€ 14.241 gegenüber T€ 10.453 im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von T€ 11.363 gegenüber.

3. Wichtige Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag, die Einfluss auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2012 haben könnten, liegen nicht vor.

4. Künftige Entwicklung der Gesellschaft mit ihren Risiken und Chancen

Zur Standortsicherung entwickelt die GVG den Flächenvorrat weiter am Immobilienmarkt, um auch zukünftig gewerbliche Nutzungen im Wirtschaftsraum Mainz zu ermöglichen.

Kapitalbedarf/Finanzlage

Die Herstellung geeigneter Gewerbeflächen ist aus liegenschaftlichen und planungsbedingten Gründen sinnvoll nur mit erheblichem Zeitvorlauf zu tätigen.

Da zur Standortsicherung die Notwendigkeit einer Flächenvorhaltung besteht, aber Grundstücksverkäufe konjunkturell bedingt starken Schwankungen unterliegen, ist auch weiterhin der Einsatz erheblicher Finanzmittel zur Aufgabenstellung erforderlich. Die Gesellschafterin Stadt Mainz hat die GVG dafür entsprechend mit Eigenkapital aus-

gestattet. Die Gesellschaft ist für die Erfüllung der an sie gestellten Aufgaben hervorragend finanziell, strategisch und personell aufgestellt.

Die Verlängerung bzw. Refinanzierung der kurz- und mittelfristig auslaufenden Kredite ist durch die Bürgschaftsübernahme der Stadt Mainz gewährleistet.

Prognose

Langfristig wird sich die Umsatz- und Ergebnisentwicklung für die Folgejahre ähnlich entwickeln wie in den vergangenen Dekaden.

Für das Jahr 2013 werden derzeit Umsatzerlöse von rund 15 Mio. € und wieder ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet.

Grundstücksverkäufe sind niemals exakt und insbesondere nicht quartalsweise planbar, weshalb sowohl eine Aussage über die zukünftigen Umsatzerlöse als auch eine Umsatz- und Ergebnisprognose für die kommenden Jahre nicht seriös getroffen werden kann. Dies mag in anderen Unternehmen, die regelmäßige Umsätze erzielen, anders sein. Für die mittel- und längerfristige Betrachtung kann unverändert von einer positiven Entwicklung der Grundstückserlöse und damit der Gesellschaft insgesamt ausgegangen werden.

Risiken und Chancen

Rechnet man die Restanten weg, hat die GVG nur noch Gewerbeflächen im Wirtschaftspark und auf dem Medienberg. Langfristig wird die Stadt Mainz nicht daran vorbeikommen, neue Baugebiete für gewerbliche und Wohnnutzungen auszuweisen, will sie die Nachfrage im Wirtschaftsraum Frankfurt Rhein/Main nicht vernachlässigen.

Die Risiken der Gesellschaft korrespondieren mit den sich vor Ort auswirkenden Konjunkturschwankungen und damit den Verzögerungen bei der Vermarktung der zum Verkauf stehenden großflächigen Grundstücke. Dabei stehen auch immer die planungsrechtlichen Rahmenbedingungen auf dem Prüfstand und sind bei Bedarf mit der Stadt Mainz an die Bedürfnisse der Unternehmen anzupassen.

Dazu muss sie auch weiter in den Bodenvorrat investieren, was die Chancen für die Stadt Mainz erhöht, Investorennachfragen schnell befriedigen zu können. Die Risiken der Gesellschaft, aufgrund einer geänderten Zinsentwicklung oder einer vorübergehend verminderten Nachfrage auch einmal negative Jahresergebnisse in Kauf nehmen zu müssen, können auch für die Zukunft nicht ausgeschlossen werden. Die durch die Gesellschafterin ausgegebenen Bürgschaften, die Anpassung der notwendigen Infrastrukturinvestitionen in neuen Baugebieten an die jeweils tatsächliche Nachfragesituation und das in der Gesellschaft vorhandene Eigenkapital incl. der vorgenommenen Gewinnvorträge haben die Gesellschaft in die Lage versetzt, mit diesen Risiken abgestimmt umzugehen. Die durch die Gesellschafterin gegebene öffentliche Zweckbestimmung wird insofern umfassend erfüllt.

Mainz, den 15. Februar 2013

Franz Ringhoffer,
Geschäftsführer

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2012

	2012		2011	
Euro	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		13.806.652,23		10.453.263,79
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		-7.282.915,29		-4.917.209,36
3. Sonstige betriebliche Erträge		929.954,40		814.631,10
4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		4.147.731,87		2.885.297,53
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	533.831,51			501.637,80
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	127.961,78			106.024,58
		661.793,29		607.662,38
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		290.556,71		300.393,49
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		652.857,33		613.097,87
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		72.319,56		112.639,05
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.350.981,85		1.545.055,88
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		29.694,40		35.447,98
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		2.706.629,84		3.044.717,53
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		387.729,31		521.763,68
13. Sonstige Steuern		155.682,49		138.883,41
Jahresüberschuss		232.046,82		382.880,27

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH, Mainz, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2012 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages liegen in der Verantwortung der gesetzlichen Vertreter der Gesellschaft. Unsere Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von uns durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Wir haben unsere Jahresabschlussprüfung nach § 317 HGB unter Beachtung der vom Institut der Wirtschaftsprüfer (IDW) festgestellten deutschen Grundsätze ordnungsmäßiger Abschlussprüfung vorgenommen. Danach ist die Prüfung so zu planen und durchzuführen, dass Unrichtigkeiten und Verstöße, die sich auf die Darstellung des durch den Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung und durch den Lagebericht vermittelten Bildes der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage wesentlich auswirken, mit hinreichender Sicherheit erkannt werden. Bei der Festlegung der Prüfungshandlungen werden die Kenntnisse über die Geschäftstätigkeit und über das wirtschaftliche und rechtliche

Umfeld der Gesellschaft sowie die Erwartungen über mögliche Fehler berücksichtigt.

Im Rahmen der Prüfung werden die Wirksamkeit des rechnungslegungsbezogenen internen Kontrollsystems sowie Nachweise für die Angaben in Buchführung, Jahresabschluss und Lagebericht überwiegend auf der Basis von Stichproben beurteilt. Die Prüfung umfasst die Beurteilung der angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der gesetzlichen Vertreter sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Wir sind der Auffassung, dass unsere Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für unsere Beurteilung bildet.

Unsere Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach unserer Beurteilung aufgrund der bei der Prüfung gewonnenen Erkenntnisse entspricht der Jahresabschluss den gesetzlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen des Gesellschaftsvertrages und vermittelt unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht steht im Einklang mit dem Jahresabschluss, vermittelt insgesamt ein zutreffendes Bild von der Lage der Gesellschaft und stellt die Chancen und Risiken der zukünftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mainz, den 5. März 2013

Dr. Dornbach Revision GmbH
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft
Steuerberatungsgesellschaft

(Kopf)
Wirtschaftsprüfer

(Grötecke)
Wirtschaftsprüfer