



**Beschlussvorlage für die Sitzung der Verbandsversammlung am 30. Juni 2015**

Aktz.: 85

TOP 7

**Bericht über das Treuhandvermögen und Abschluss der Treuhänderin zum  
31.12.2013**

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

**7.328.830,58 €**

und des Abschlusses der GVG zum 31.12.2013.

Anlage  
Treuhandvermögen  
Geschäftsbericht (S. 22 – 33)

Mainz, 2. Juni 2015

  
Michael Ebling  
Oberbürgermeister

**Treuhandvermögen  
Zweckverband Layenhof / Münchwald**

	EURO
<b>Stand am 01.01.2013</b>	<b>6.853.550,70</b>
Zugang Anlage- und Umlaufvermögen	848.622,91
Laufende Aufwendungen	62.667,03
Zinsen	19.802,89
Verwaltungskosten/Treuhänderhonorar	65.082,43
Überschuss Bewirtschaftung Layenhof	-48.494,82
Landeszuschuss	-282.400,56
Verkauf Flugzeughalle	-190.000,00
<b>Stand am 31.12.2013</b>	<b>7.328.830,58</b>

Mainz, .Juni 2015

Michael Ebling  
Oberbürgermeister



Layenhof: Raum für die Ansiedlung von flugaffinem Gewerbe.



## Im Neuen das Alte erhalten

Einzigartigkeit des Layenhofs bleibt bestehen

**H**ier ist Raum zum Wohnen, Raum für Jugendliche, Raum für Familien und Künstler. Hier kommen Musiker für die Bandprobe zusammen und Kreative richten sich ihr Atelier ein. Und obwohl sich zusätzlich noch Gewerbetreibende an diesem außergewöhnlichen Ort niedergelassen haben, ist immer noch Platz für den regionalen Flughafen Mainz-Finthen sowie ein Naturschutzgebiet. Das ist der Layenhof, und er hat genauso viele Seiten wie die Mainzer und Wackernheimer, die ihn nutzen.

Eigentümer des ehemaligen militärischen Flughafengeländes ist der von der Stadt Mainz und der Gemeinde Wackernheim gegründete Zweckverband Layenhof/Münchwald. Um das Areal weiterzuentwickeln, baut der Verband auf die GVG. Die Besonderheit hierbei: Über den Layenhof entscheidet die Verbandsversammlung, das politische Entscheidungsgremium (gewählt von Stadtrat und Gemeinderat), nicht alleine, sondern es stimmt sich vorher mit Bewohnern und Nutzern ab.



In den vergangenen Jahren hat es sechs Planungswerkstätten gegeben, bei denen alle Beteiligten beraten haben, wie die Zukunft des Layenhofs aussehen soll.

Alle vorgesehenen Änderungen auf dem Layenhof wurden letztlich einvernehmlich verabschiedet. Eine Masterplanung, die als städtebauliche Rahmenplanung zur Nutzung des Geländes unerlässlich war, ist inzwischen beschlossen. Der Rahmenplan wiederum dient als Grundlage für ein Bebauungsplanverfahren und die damit einhergehende planungsrechtliche Sicherung der angestrebten Entwicklung auf dem Gelände. Die ersten Änderungen werden auf dem Layenhof schon umgesetzt: Es laufen die Sanierungsarbeiten an den erhaltens-

werten Gebäuden. Sind sie abgeschlossen, sollen die Räume immer noch zu einer vergleichsweise günstigen Kaltmiete angeboten werden. Weitere Gebäude wie die ehemalige Kadettenschule, die bisher nicht genutzt wurden, werden grundsaniert und ebenfalls vermietet.

Auch einigten sich alle Beteiligten, wie viel Fläche des Layenhofs in welchem Maße bebaut werden soll. So stehen auf dem „Handwerkerhof“ genannten Teilbereich des Layenhofs rund 11.000 Quadratmeter für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben zur Verfügung. Schon jetzt besteht Nachfrage für die Hälfte der angebotenen Fläche. Und auch das übrige Gewerbe kommt nicht zu kurz, das rund 63.000 Quadratmeter Bauland

Auf dem „Handwerkerhof“ ist Platz für die Ansiedlung von Handwerksbetrieben.





(teilweise Münchwald-Gewann) im Erbbaurecht erwerben kann. Weitere 60.000 Quadratmeter sind dem Flughafenareal vorbehalten und dienen zur Ansiedlung von flugaffinem Gewerbe und für Flugzeughallen.

Wer sich auf dem Verbandsgebiet mit seinem Gewerbe ansiedeln möchte, kann mit einem Erbbauzins von jährlich 4,50 Euro pro Quadratmeter rechnen. Mehrere Interessenten haben bereits Hallen erworben und Erbbaurechte abgeschlossen. Damit konnte unter anderem eine Flugzeugwerft in Mainz erhalten werden.

Zum Hintergrund: Der Zweckverband verkauft die Grundstücke nach der Erschließung nicht,

sondern vergibt sie im Erbbaurecht. In dem Erbbauzins sind unter anderem die Erschließungskosten für Kanäle und Straßen enthalten. Baukostenzuschüsse für Wasser, Strom, Gas und Telekommunikationsleitungen müssen selbst gezahlt werden. Die Laufzeit ist individuell vereinbar.

Auch die Bereiche Wohnen, Kunst und Kultur werden im Verbandsgebiet gestärkt: So entstehen im vorderen Bereich rund 50 Wohnungen. Zudem sollen eine neue Kindertagesstätte und eine Einrichtung zur Versorgung die Infrastruktur verbessern. Die sechs Gebäude, die seit Langem an Künstler, Kulturschaffende und als Büros vermietet sind, werden bis 2015 komplett saniert sein.



Der Layenhof ist ein ehemaliges militärisches Flughafengelände.





Franz Ringhoffer  
Geschäftsführer

# Lagebericht für das Geschäftsjahr 2013

## 1. Allgemeine Entwicklung

Im Gegensatz zu bestimmten Teilen des europäischen Raums können der Standort Deutschland und auch die Landeshauptstadt Mainz als Bestandteil des prosperierenden Wirtschaftsraums Frankfurt Rhein/Main mit guten Konjunkturdaten aufwarten.

Dies schlägt sich auch in den Grundstücksveräußerungen der GVG nieder. Nach dem Grunderwerb durch Investoren folgen Neubau, gegebenenfalls mit einer Betriebserweiterung, weitere Umsätze, Lohnsummensteigerungen und Nachfragen nach weiteren gewerblichen Dienstleistungen. Diese Effekte entfalten ihre Wohlfahrtswirkung in der Bauwirtschaft, dann im Wirtschaftsraum und im städtischen Haushalt.

## 2. Geschäftsentwicklung

### **Grundstückserwerbe**

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

### **Grundstücksveräußerungen**

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von 101.826 m<sup>2</sup> und einem Erlös von 13.261 TEuro wurden im Jahr 2013 für gewerbliche Nutzungen an Unternehmen verkauft.

Für Wohnzwecke wurden namens der Stadt aus Treuhandvermögen Flächen für 429 TEuro veräußert.

### **Grundstücksvorräte**

Der Buchwert der Grundstücksvorräte betrug zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2013 69.436 TEuro (Vorjahr: 77.249 TEuro).

### **Projektentwicklung**

#### *Tertiärstandort Kesselberg*

Die GVG besitzt nur noch zwei Grundstücke an der Isaac-Fulda-Allee. Eine Parzelle mit 5.750 m<sup>2</sup> wurde dem benachbarten Unternehmen für eine Erweiterung reserviert. Die andere Fläche – direkt am Europakreisel – mit einer Fläche von 8.243 m<sup>2</sup> kann noch erworben werden. Insgesamt stehen noch zwei weitere Parzellen zum Verkauf. Ein Grundstück mit exakt 5.000 m<sup>2</sup> befindet sich im Eigentum der Stadt.



#### *Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main*

Mit dem Ausverkauf des Gewerbegebiets Hechtsheim konzentriert die GVG ihre Ansiedlungen auf den Wirtschaftspark. Über 230.000m<sup>2</sup> von 655.000m<sup>2</sup> sind bereits verkauft. Die kleinteilige Erschließung im Cluster 1 hat die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken befeuert. Diese Fläche ist bereits zu 80 Prozent verkauft, obwohl die Erschließung erst 2014 abgeschlossen sein wird. Deshalb wird unmittelbar danach mit der kleinteiligen Erschließung des Clusters 2 begonnen, das bereits vorab zu 70 Prozent reserviert ist.

#### **Tätigkeit im Treuhandauftrag**

##### *Wohngebiete*

Bis auf wenige Restarbeiten ist die Erschließung der Wohnbaugebiete Großberghang und Gonsenheimer Sand abgeschlossen. Alle Wohngrundstücke für rund 4.500 Menschen sind verkauft. Die Projekte konnten positiv abgeschlossen werden.

##### *Zweckverband Layenhof/Münchwald*

Mit der Beschlussfassung der Zweckverbandversammlung am 21. Januar 2014 über den Masterplan als städtebaulichen Rahmenplan, der sechs offene Planungswerkstätten vorangingen,

sind die Grundlagen für eine positive Entwicklung gelegt.

Die GVG hat für den Zweckverband die Erschließung übernommen und wird 2014 fast 1 Mio. Euro in das Gebiet investieren.

Im Berichtszeitraum wurden alle Heizungen erneuert; die Renovierung der Bestandsgebäude wird 2014 fortgesetzt.

##### *Coface Arena*

Aufgrund des äußerst erfolgreichen und guten Abschneidens der 05er in der Bundesliga konnte das Kreditvolumen für das Stadion bereits nach 2,5 Spielbetriebsjahren auf rund 27 Mio. Euro getilgt werden. Das Treuhandprojekt verläuft im Ergebnis deutlich positiver als erwartet.

#### **Kontrollgremien**

##### *Aufsichtsrat*

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2013 zu fünf Sitzungen zusammen.

#### *Gesellschafterversammlung*

Die Gesellschafterversammlung wurde einmal abgehalten.

#### **Lage der Gesellschaft**

##### *Vermögens- und Finanzlage*

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2013 bei 135.954 TEuro (Vorjahr: 136.714 TEuro). Das Anlagevermögen lag bei 10.648 TEuro (Vorjahr: 11.402 TEuro). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (77.249 TEuro) auf 69.436 TEuro geändert. Aus Treuhandtätigkeit konnten die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens um 1.202 TEuro gemindert werden.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2013 in Höhe von 359 TEuro auf 36.148 TEuro. Mit der Kapitalrücklage von 1.149 TEuro und dem Gewinnvortrag von 4.283 TEuro weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 26,6% (Vorjahr 26,2%) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von 10.648 TEuro, sondern auch einen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich um 1.119 TEuro auf 99.805 TEuro vermindert.

Die flüssigen Mittel haben sich im Berichtsjahr von 5.782 TEuro auf 12.770 TEuro verändert. Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war auf Grund 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 359 TEuro (Vorjahr: Jahresergebnis 232 TEuro). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt 13.315 TEuro gegenüber 13.807 TEuro im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von 9.855 TEuro gegenüber.

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

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag, die Einfluss auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2013 haben könnten, liegen nicht vor.

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

Zur Standortsicherung sind mittelfristig Flächenpotenziale zu entwickeln, die den Grundstücksbedarf zukünftiger gewerblicher Nutzungen befriedigen.

Um die hohe Nachfrage zu bedienen, hat die Stadt Mainz bereits begonnen, neue Flächen zu requirieren. In die Diskussion um geeignete Standorte bringt die GVG ihre Expertise ein und wird sich bei den zu identifizierenden Flächenpotenzialen engagieren.

#### **Kapitalbedarf/Finanzlage**

Die GVG konnte bereits 2013 den Stand der liquiden Mittel aufstocken, weshalb heute bereits prognostiziert werden kann, dass am 30. Juni 2014 ein für die GVG großes Kreditvolumen von 18 Mio. Euro getilgt werden kann. Damit mindert sie die zukünftigen Zinslasten und ist für neue Aufgaben gerüstet.

#### **Prognose**

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

Für das Jahr 2014 werden derzeit Umsatzerlöse von rund 10,5 Mio. Euro und wieder ein ausgeglichenes Jahresergebnis erwartet. Das sich bereits in den Vorjahren abzeichnende hohe Umsatzniveau könnte sich auch in den Folgejahren bestätigen, weshalb Neuausweisungen von Gewerbeflächen unumgänglich sind.

**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.

Der Stadt Mainz als alleinige Gesellschafterin der GVG ist mit Fug und Recht dankbar zu sein, dass die notwendigen Finanzmittel zur Bewältigung dieser vielfältigen und immer wieder neuen und spannenden Aufgaben inklusive der personellen Ausstattung zur Verfügung stehen.

Mainz, den 27. Februar 2014

Franz Ringhoffer,  
Geschäftsführer

## Bilanz zum 31. Dezember 2013

Aktiva		31. Dezember 2013	31. Dezember 2012
A. Anlagevermögen	Euro	Euro	TEuro
<b>I. Sachanlagen</b>			
1. Immaterielle Vermögensgegenstände, entgeltlich erworbene Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten		0,00	0
<b>II. Sachanlagen</b>			
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	4.721.645,81		4.646
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	50.723,54		44
		4.772.369,35	4.690
<b>III. Finanzanlagen</b>			
1. Beteiligungen	175.630,94		176
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.300.000,00		1.360
3. Sonstige Ausleihungen	4.399.675,61		5.176
		5.875.306,55	6.712
		<b>10.647.675,90</b>	<b>11.402</b>
<b>B. Umlaufvermögen</b>			
<b>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke</b>			
1. Grundstücke ohne Bauten		69.436.180,37	77.249
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>			
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	7.034.179,25		4.919
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	11.018,04		8
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	35.983.404,74		37.186
4. Sonstige Vermögensgegenstände	71.285,14		168
		43.099.887,17	42.281
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>			
		12.770.271,62	5.782
		<b>125.306.339,16</b>	<b>125.312</b>
<b>Summe Anlagevermögen + Umlaufvermögen</b>		<b>135.954.015,06</b>	<b>136.714</b>



Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH, Mainz

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2013

Euro	2013		2012	
	Euro	Euro	Euro	Euro
1. Umsatzerlöse		13.314.994,80		13.806.652,23
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen		7.813.093,79		7.282.915,29
3. Sonstige betriebliche Erträge		933.233,12		929.954,40
4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke				
a) Aufwendungen für bezogene Leistungen		2.388.932,33		4.147.731,87
5. Personalaufwand				
a) Löhne und Gehälter	600.167,08			533.831,51
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	109.224,73			127.961,78
		709.391,81		661.793,29
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		297.925,95		290.556,71
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen		633.349,09		652.857,33
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens		34.150,84		72.319,56
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		1.089.099,57		1.350.981,85
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme		22.609,84		29.694,40
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		3.017.281,48		2.706.629,84
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		488.894,04		387.729,31
13. Sonstige Steuern		130.253,75		155.682,49
<b>Jahresüberschuss</b>		<b>358.640,29</b>		<b>232.046,82</b>

## Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

**W**ir 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 2013 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie 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 der Gesellschaft 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

Mainz, den 24. März 2014

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 der Gesellschaft 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 deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden landesrechtlichen Vorschriften sowie 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 in 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.

Dornbach GmbH  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft  
Steuerberatungsgesellschaft  
Niederlassung Mainz

(Kopf)  
Wirtschaftsprüfer

(Grötecke)  
Wirtschaftsprüfer