

**Beschlussvorlage für die Sitzung der
Verbandsversammlung am 6. Dezember 2016**

TOP 2

Jahresabschluss der Treuhänderin zum 31.12.2015

Beschlussvorschlag

Die Zweckverbandsversammlung nimmt Kenntnis vom vorgelegten Jahresabschluss 2015 seiner Treuhänderin, der GVG der Stadt Mainz mbH, der beinhaltet:

Bilanz zum 31.12.2015

Gewinn- und Verlustrechnung für das Geschäftsjahr 2015

Lagebericht

Anlage:

Jahresabschluss GVG 2015

Wackernheim, 21. November 2016

Die Verbandsvorsteherin:



Sybille Vogt
Ortsbürgermeisterin

Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Aktiva

	31.12.2015	31.12.2014
	EUR	EUR
A. ANLAGEVERMÖGEN		
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	19.576.395,09	4.159.561,86
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	61.690,47	62.996,62
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	<u>13.125,70</u>	<u>0,00</u>
	19.651.211,26	4.222.558,48
III. Finanzanlagen		
1. Beteiligungen	175.630,94	175.630,94
2. Ausleihungen an Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	994.000,00
3. Sonstige Ausleihungen	<u>300.000,00</u>	<u>4.249.675,61</u>
	<u>475.630,94</u>	<u>5.419.306,55</u>
	20.126.842,20	9.641.865,03
B. UMLAUFVERMÖGEN		
I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke Grundstücke ohne Bauten	47.767.720,15	64.173.107,28
II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	984.332,21	543.527,33
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	5.097,60
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	46.483.680,25	35.175.618,40
4. Sonstige Vermögensgegenstände	<u>98.672,87</u>	<u>108.897,79</u>
	47.566.685,33	35.833.141,12
III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten	<u>6.150.692,72</u>	<u>8.987.893,11</u>
	<u>101.485.098,20</u>	<u>108.994.141,51</u>
	<u>121.611.940,40</u>	<u>118.636.006,54</u>



Bilanz zum 31. Dezember 2015

Passiva

	<u>31.12.2015</u> EUR	<u>31.12.2014</u> EUR
A. EIGENKAPITAL		
I. Gezeichnetes Kapital	30.357.648,67	30.357.648,67
II. Kapitalrücklage	1.148.957,22	1.148.957,22
III. Gewinnvortrag	4.994.735,94	4.641.685,61
IV. Jahresüberschuss	<u>289.467,50</u>	<u>353.050,33</u>
	36.790.809,33	36.501.341,83
B. RÜCKSTELLUNGEN		
1. Rückstellungen für Pensionen und ähnliche Verpflichtungen	47.043,00	22.200,00
2. Steuerrückstellungen	50.000,00	50.000,00
3. Sonstige Rückstellungen	<u>5.029.110,33</u>	<u>3.702.265,37</u>
	5.126.153,33	3.774.465,37
C. VERBINDLICHKEITEN		
1. Verbindlichkeiten gegenüber Kreditinstituten	68.377.258,56	66.364.876,62
2. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen	216.396,76	225.445,12
3. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen	2.433.716,39	3.036.128,94
4. Verbindlichkeiten aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	8.480.247,49	8.434.810,79
5. Verbindlichkeiten gegenüber Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	0,00	78.911,22
6. Sonstige Verbindlichkeiten	187.358,54	220.026,65
- davon aus Steuern: EUR 107.079,26 (Vorjahr: EUR 149.774,06)		
	<u>79.694.977,74</u>	<u>78.360.199,34</u>

121.611.940,40 118.636.006,54



GuV zum 31. Dezember 2015

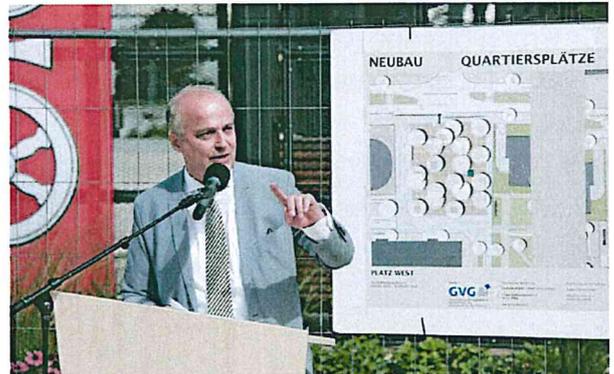
	2015 EUR	2014 EUR
1. Umsatzerlöse	9.783.522,88	8.934.954,12
2. Verminderung des Bestands an fertigen und unfertigen Erzeugnissen	-4.716.358,03	-4.959.959,25
3. Sonstige betriebliche Erträge	1.089.218,52	2.143.275,10
4. Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke Aufwendungen für bezogene Leistungen	3.087.369,09	3.017.636,82
5. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	749.039,87	655.822,94
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung - davon für Altersversorgung: EUR 73.334,16 (Vorjahr: EUR 62.875,56)	200.843,15	170.527,04
	<u>949.883,02</u>	<u>826.349,98</u>
6. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen	302.925,83	301.467,47
7. Sonstige betriebliche Aufwendungen	1.117.930,49	797.760,70
8. Erträge aus Ausleihungen des Finanzanlagevermögens	73.567,39	112.426,19
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge - davon Erträge aus der Veränderung der Abzinsung: EUR 14.919,00 (Vorjahr: EUR 20.643,00)	1.231.023,55	1.240.792,58
10. Aufwendungen aus Verlustübernahme	70.599,84	78.911,22
11. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	<u>1.550.399,77</u>	<u>2.011.889,12</u>
12. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit	381.866,27	437.473,43
13. Sonstige Steuern	<u>92.398,77</u>	<u>84.423,10</u>
14. Jahresüberschuss	<u><u>289.467,50</u></u>	<u><u>353.050,33</u></u>



Lagebericht für das Geschäftsjahr 2015

1. Allgemeine Entwicklung

Mainz wächst weiter: Durchschnittlich nehmen jährlich im Saldo der Zu- und Abwanderungen etwa 2.000 weitere Personen ihren Wohnsitz in der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt. Die Zahl der Beschäftigten in Mainz hat die Zahl 100.000 weit überstiegen. Die Gründe für diese Entwicklung liegen in der ungemein hohen Attraktivität der rheinland-pfälzischen Landeshauptstadt als Wohn-, Arbeits- und Bildungsstandort.



Geschäftsführer Franz Ringhoffer

Die Stadt Mainz ist dabei ein gewichtiger Faktor in der Metropolregion Rhein-Main. Sie profitiert in besonderer Weise als Oberzentrum und Landeshauptstadt von Rheinland-Pfalz von der starken Nachfrage am Wohnungs- und Arbeitsmarkt der Region. In den rheinhessischen Unternehmen bleibt die Stimmungslage auch zum Jahreswechsel 2015/2016 weiterhin robust. Die Ergebnisse der Konjunkturumfrage der Industrie- und Handelskammer für Rheinhessen zeigten, dass sich die rege Geschäftstätigkeit auch 2015 fortsetzte. Zugleich blieben die Erwartungen für das laufende Jahr optimistisch. Geschäftslage, Zukunftsaussichten und Auftragseingänge werden positiv bewertet. Beim Arbeitsmarkt erwarten mehr als 20 Prozent der Unternehmen eine Steigerung ihrer Beschäftigtenzahlen.

Auch 2015 war die Nachfrage in Mainz nach Bauland ungebrochen. Die niedrige Zinssituation trägt sicherlich dazu bei.

Ob sich dies insgesamt auf den Immobilienmarkt auch weiterhin positiv auswirkt, ist umstritten. Es gibt bereits Stimmen, die vor einer Überhitzung warnen.

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 die Marktgröße beruhigend auf den Markt zu wirken.

2. Geschäftsentwicklung

Die weiterhin positive Geschäftsentwicklung der GVG zeigt sich in der erfolgreichen Vermarktung des Wirtschaftsparks Mainz Rhein/Main. 25 Firmen mit ca. 1.250 Arbeitsplätzen hatten dort zum Berichtsdatum ihren Firmensitz auf über 400.000 Quadratmeter Nettobauland begründet. 2016 werden sich weitere Betriebe ansiedeln. Mit sieben Firmen werden bereits Gespräche geführt.

Der Bestand an liquiden Mitteln in Höhe von 6,2 Mio. sichert eine schnelle Reaktion auf Grundstücksangebote.

Grundstückserwerbe

Im Geschäftsjahr konnten Grundstücksflächen von 74.100 Quadratmetern dazu erworben werden. Die Stadt will für diese Flächen ein Bebauungsplanverfahren starten, um sie einer baulichen Nutzung und wirtschaftlichen Verwertung zuführen zu können.

Grundstücksveräußerungen

Erschlossene Grundstücke mit einer Fläche von 70.281 Quadratmetern und einem Erlös von T€ 9.751 wurden im Jahr 2015 für gewerbliche Nutzungen an Unternehmen verkauft.



Grundstücksvorräte

Der Buchwert der Grundstücksvorräte (ohne Treuhandvermögen) betrug zum Bilanzstichtag am 31. Dezember 2015 T€ 47.768 (Vorjahr T€ 64.173).

Projektentwicklung

Tertiärstandort Kesselberg / Hochschulnahes Gewerbe

Der hochwertige Bürostandort am Europakreisel und in unmittelbarer Nachbarschaft zum OS-Stadion wurde in den vergangenen Jahren fast voll ständig bebaut. Für Interessenten stehen nur noch wenige Flächen für eine Ansiedlung zur Verfügung. Deshalb wurde bereits in den letzten Jahren auf der anderen Seite der Saarstraße Richtung Hochschule und Stadion Grunderwerb betrieben. Die Grundstücke sollen nunmehr parzelliert und erschlossen werden.

Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

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

Der Ansiedlungsbedarf ist groß und die GVG präferiert weiterhin Ansiedlungen mit einer hohen Arbeitsplatzdichte.

Tätigkeit im Treuhandauftrag

Wohngebiete

Gemeinsam mit der Stadt Mainz wird derzeit ein neues Wohnquartier auf der Hechtsheimer Höhe vorbereitet. 138.698 Quadratmeter von 172.319 Quadratmetern befinden sich bereits im Eigentum der GVG und Stadt. Die Bauleitplanung wird sicherlich zwei Jahre dauern, sodass frühestens 2018 mit der Erschließung begonnen werden könnte.



Oberbürgermeister Michael Ebling im Gespräch mit Anwohnern



Zweckverband Layenhof/Münchwald

2015 wird sicherlich mit einem besonderen Ereignis für die Layenhöfer verbunden sein. Das Land Rheinland-Pfalz richtete eine Außenstelle einer Erstaufnahmeeinrichtung für Kriegsflüchtlinge ein, auf dessen Errichtung und Sozialverträglichkeit sich das Hauptaugenmerk auch der GVG als Treuhänder des Zweckverbandes richtete.

Die Instandsetzungsarbeiten wurden planmäßig fortgesetzt und hauptsächlich aus den Einnahmen des Verbandsgebietes bestritten. Zusätzlich war die Ausschöpfung des Kreditrahmens erforderlich.

Fußballstadion

Der 1. FSV Mainz 05 e.V. spielt seit seinem Umzug in das neue Stadion in der fünften Saison in der Bundesliga. Die Unterhaltungslast liegt beim Verein, sodass die GVG sich nach der Planung und Errichtung auf die Eigentümerfunktion beschränken konnte. Das Kreditvolumen für das Stadion beträgt nur noch rund 24 Mio. €. Das Treuhandprojekt verläuft weiter im Ergebnis deutlich positiver als prognostiziert.

Kontrollgremien

Aufsichtsrat

Der Aufsichtsrat trat im Jahre 2015 zu sechs Sitzungen zusammen.

Gesellschafterversammlung

Die Gesellschafterversammlung wurde zweimal abgehalten.

Lage der Gesellschaft

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme lag zum Bilanzstichtag 31. Dezember 2015 bei T€ 121.612 (Vorjahr: T€ 118.636). Das Sachanlagevermögen lag bei T€ 19.651 (Vorjahr: T€ 4.223). Das Umlaufvermögen der Grundstücke hat sich im Vergleich zum Vorjahr (T€ 64.173) auf T€ 47.768 geändert. Aus Treuhandtätigkeit erhöhten sich die Forderungen aus der Vorfinanzierung des Treuhandvermögens durch den erfolgreich abgeschlossenen Grunderwerb um T€ 11.308.

Das Eigenkapital erhöhte sich um das Jahresergebnis 2015 in Höhe von T€ 289 auf T€ 36.791. Mit der Kapitalrücklage von T€ 1.149 und dem Gewinnvortrag von T€ 4.995 weist die Bilanz eine Eigenkapitalquote von 30,2 % (Vorjahr 30,8 %) aus und deckt somit nicht nur das Anlagevermögen in Höhe von T€ 20.127, sondern auch einen Teil des Umlaufvermögens.

Das Fremdkapital hat sich trotz des in zweistelliger Millionensumme getätigten Grunderwerbs nur um T€ 2.687 auf T€ 84.821 erhöht.

Die flüssigen Mittel haben sich im Berichtsjahr von T€ 8.988 auf T€ 6.151 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 Jahresüberschuss von T€ 289 (Vorjahr: Jahresüberschuss T€ 353). Die Umsatzerlöse betragen insgesamt T€ 9.784 gegenüber T€ 8.935 im Vorjahr. Den Umsatzerlösen stehen Buchwertabgänge der zum Verkauf bestimmten Grundstücke in Höhe von T€ 6.670 gegenüber.

3. Wichtige Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres

Vorgänge von besonderer Bedeutung nach dem Abschlussstichtag, die Einfluss auf den Jahresabschluss zum 31. Dezember 2015 haben könnten, liegen nicht vor.

4. Künftige Entwicklung der Gesellschaft mit ihren Risiken und Chancen

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 Erfolgsgeschichte der Grundstücksentwicklung der Gesellschaft weiter fortgeführt werden kann.

Kapitalbedarf /Finanzlage

Derzeit ist die GVG mit genügend liquiden Mittel ausgestattet, um ihre Aufgaben wahrzunehmen. Allerdings kann ein erfolgreicher Grunderwerb die Aufnahme von Fremdkapital erforderlich machen.

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 2016 werden Umsatzerlöse von rund 10 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 im Wirtschaftsraum Mainz nicht sichtbar ist.

Der zu erwartende Bedarf an weiteren Grundstücken wird das derzeit an gebotsorientierte Handeln der Gesellschaft zu einem nachfrageorientierten Handeln erforderlich machen.

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, 2. März 2016

Grundstücksverwaltungsgesellschaft
der Stadt Mainz mbH

Franz Ringhoffer
Geschäftsführer

