

# Rebstock Projektgesellschaft<sub>mbH</sub>

## Geschäftsbericht 2010



## Vorwort

Nach dem Bauboomjahr 2009 im Rebstock war das Jahr des Berichtszeitraumes gekennzeichnet von Fertigstellungen, aber auch vom Baubeginn auf weiteren zwei Baufeldern für Wohnungsbau. Dabei waren auch in einem Streifen an der Straße Am Römerhof – seinerzeit aus Gründen der Standfestigkeit verbliebene – Reste der in 2001 abgebauten ehemaligen Hausmülldeponie zu entsorgen.

Während das Welcome Hotel seiner Fertigstellung zustrebte, wurden auf dem bereits im Vorjahr verkauften südlichen Nachbargrundstück die Planungen für ein weiteres Hotel aufgenommen, sodass der östliche Eingang in die Leonardo-da-Vinci-Allee künftig von zwei Hotels flankiert wird.

Bezüglich des Baues der Schule konnten die Vorplanungen abgeschlossen, die Finanzierung der Baukosten sichergestellt und in die Bauantragsplanung eingetreten werden. Weiter konkretisiert werden konnte auch die Änderung der Verkehrsplanung im Bereich der gewerblichen Grundstücke im Nordosten des Projektgebietes durch die Beauftragung eines weiteren Gutachtens in Abstimmung mit dem Erschließungsamt der Stadt. Eine neue Planungsrechtslage steht jedoch noch aus. Aufgrund der nach wie vor schwierigen Vermarktungssituation der gewerblichen Flächen ist es auch noch nicht gelungen, das Baufeld für die dringend benötigte Einkaufsinfrastruktur zu verkaufen.

Im zweiten Halbjahr wurden mit der Käthchen-Paulus-Straße und der Colmannstraße die beiden letzten Straßen im Bereich südlich der Leonardo-da-Vinci-Allee hergestellt, sodass bis auf die Deckschichten und Ergänzungsmaßnahmen in der Begrünung die Erschließung des Bereichs Wohnen nunmehr fertiggestellt ist.

Im November wurde nach einigen Verzögerungen schließlich auch die Seniorenresidenz feierlich eröffnet.



## Der Aufsichtsrat

Edwin Schwarz  
Stadtrat  
Frankfurt am Main  
Vorsitzender

Ulrich Baier  
stellv. Stadtverordnetenvorsteher  
und Lehrbeauftragter  
Frankfurt am Main

Walter Bromba  
Ortsvorsteher  
Lehrer und Journalist  
Frankfurt am Main (bis 29.11.2010)

Karlheinz Bührmann  
Stadtverordnetenvorsteher  
und Pensionär  
Frankfurt am Main (bis 29.11.2010)

Albrecht Hennemann  
Rentner  
Frankfurt am Main (bis 29.11.2010)

Thomas Kirchner  
Stadtverordneter und Bankkaufmann  
Frankfurt am Main

Carsten Schuhmacher  
Geschäftsführer der Euroga B.V.  
Frankfurt am Main  
stellver. Vorsitzender

Hans-Peter Biffar,  
Dipl.-Kfm., Unternehmensberater,  
Schollbrunn

Joachim Bräuer  
Bankfachwirt  
EUROHYPO AG  
Eschborn

Dr. Frank Büchler  
Rechtsanwalt  
Freiburg

Peter Jürges  
Dipl.-Wirtschaftsing.  
Waldkirch

Ralf Steffen Schmitt  
Rechtsanwalt,  
Frankfurt am Main

## Die Geschäftsführung

Michael Knisatschek  
Dipl. Ing.  
Geschäftsführer

Michael Matzerath  
Dipl. Ing. Architekt  
Geschäftsführer

## Die Gesellschafter

Stadt Frankfurt am Main  
Am Römerberg 23  
60311 Frankfurt am Main

Euroga B.V.  
Drentestraat 24 BG  
Amsterdam/Niederlande

ConCret GmbH  
Hermannstraße 18  
60318 Frankfurt am Main

Rebstock  
Frankfurt am Main

Public  
Private  
Partnership

## Bericht des Aufsichtsrates

Der Aufsichtsrat hat die Tätigkeit der Gesellschaft überwacht, sich während des Berichtszeitraums mit der Geschäftsführung beraten und wurde durch deren Berichterstattung laufend über die Lage der Gesellschaft informiert. Fragen von erheblicher Bedeutung wurden erörtert. Dabei standen die wirtschaftliche Lage, Entwicklungsperspektiven, die Situation der beiden privaten Gesellschafter sowie die Marktsituation im Vordergrund.

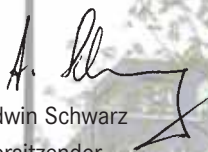
Die Wirtschaftsprüfungsgesellschaft PricewaterhouseCoopers AG, Frankfurt am Main, hat den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Gesellschaft für das Geschäftsjahr vom 01. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft und den uneingeschränkten Bestätigungsvermerk erteilt.

Auch der Aufsichtsrat hat den Jahresabschluss zum 31.12.2010 mit einer Bilanzsumme von EUR 10.744.795,79 und einem Jahresüberschuss von EUR 11.777,35, den Lagebericht 2010 sowie den Vorschlag der Geschäftsführung, den Jahresüberschuss in Höhe von EUR 11.777,35 mit dem bestehenden Verlustvortrag in Höhe von EUR 3.934.583,27 zu verrechnen und den sich hieraus ergebenden Fehlbetrag in Höhe von EUR 3.922.805,92 auf neue Rechnung in das Geschäftsjahr 2011 vorzutragen, geprüft.

Der Aufsichtsrat stimmt dem Ergebnis der Abschlussprüfung zu und empfiehlt der Gesellschafterversammlung, den Jahresabschluss zum 31.12.2010 festzustellen und den Geschäftsführern und den Mitgliedern des Aufsichtsrates Entlastung zu erteilen.

Frankfurt am Main, den 01. November 2011

Der Aufsichtsrat

  
Edwin Schwarz  
Vorsitzender



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

### Rahmenbedingungen und Geschäftsverlauf 2010

Die Tätigkeit der Gesellschaft umfasst die Entwicklung, Baureifmachung und Erschließung des Rebstockgeländes in Frankfurt am Main sowie die wirtschaftliche und technische Baubetreuung und Vermarktung, wobei keine Baubetreuertätigkeiten im Sinne von § 34 c Gewerbeordnung ausgeführt werden.

Hinsichtlich der Erschließung ist das Projektgebiet in vier Erschließungsabschnitte unterteilt. Der Erschließungsabschnitt I „Arbeiten“ umfasst im Wesentlichen die für die gewerbliche Nutzung vorgesehenen Baufelder und kann erst bei sichergestellter Finanzierung realisiert werden.

Das von der öffentlichen Hand betriebene Planfeststellungsverfahren zum Anschluss der Ludwig-Landmann-Straße (City-West) an die A 648 im Erschließungsabschnitt I „Arbeiten“, zu dessen Bestandteil auch der Anschluss des Rebstockgeländes an die A 648 gehört, war im Berichtszeitraum immer noch im Genehmigungsprozess. Hinsichtlich dieses Gebietsanschlusses hat die Projektgesellschaft im Zusammenhang mit Planungen für den ruhenden Verkehr in diesem Erschließungsabschnitt auch fachliche Untersuchungen und Lösungsansätze zur Verbesserung des Verkehrsabflusses im Bereich der Kreuzungen Stadtplatz und Leonardo-da-Vinci-Allee durchführen lassen.

Der Erschließungsabschnitt II „Wohnen“ ist weit fortgeschritten. Noch ausstehende Arbeiten wie beispielsweise Pflasterarbeiten an Gehwegen und Parkbuchten, Herstellung des Straßenbegleitgrüns auf den Erschließungsflächen des ehemaligen Institutsgeländes oder der vollständige Deckschichteinbau werden erst nach weitgehender Fertigstellung der angrenzenden

Bebauung ausgeführt.

Der als Erschließungsabschnitt III bezeichnete Park wurde 2007 fertiggestellt und seitdem von der Bevölkerung im Projektgebiet sowie den umliegenden Wohngebieten sehr gut angenommen.

Der Erschließungsabschnitt IV wurde bereits im vorangegangenen Zeitraum weitgehend fertiggestellt. Hinsichtlich des Abschnittes IV-C, Am Römerhof-Nord, bestehen jedoch seit längerem Auffassungsdifferenzen in der Frage der Kostenträgerschaft. Diese konnten auch im Berichtszeitraum nicht abschließend geklärt werden.

Im Zuge eines Neubauvorhabens wurden verbliebene Reste der bereits in den Jahren 2000 / 2001 überwiegend entsorgten ehemaligen Hausmülldeponie angetroffen. Die Gesellschaft hat hier für die Verkäuferin die Abwicklung der Entsorgung der Hausmüllreste übernommen.

Im Berichtszeitraum lag der Schwerpunkt neben der Herstellung der Straßen auf dem ehemaligen Institutsgelände und der nachlaufenden Hausmüllentsorgung auf Baufeld 17.1 auf der Ansiedlung der Einkaufsinfrastruktur, der Vermarktung der verbliebenen Wohnbaugrundstücke, dem logistischen Gebietsmanagement und der Investorenbetreuung. Bei den Planungen zur Errichtung der im Projektgebiet vorgesehenen Grundschule durch die Stadt Frankfurt am Main war die Gesellschaft weiterhin nur beratend tätig.

### Lage der Gesellschaft

Im Berichtsjahr lagen keine Erkenntnisse über Umstände vor, die den Bestand der Gesellschaft gefährden oder eine über das vorhan-



dene Maß hinausgehende Risikovorsorge erforderlich machen.

Die neben der Stadt Frankfurt am Main an der Gesellschaft beteiligten Gesellschafter Euroga B.V. (37,5 %) und ConCret (12,5 %) befanden sich im Berichtszeitraum weiterhin jeweils im Insolvenzverfahren. Aufgrund der vor Beginn jeglicher Maßnahmen im Voraus sicherzustellenden Finanzierung ist die Vermögenslage der Projektgesellschaft derzeit hierdurch nicht gefährdet.

Die vor allem zum Ende des Berichtszeitraumes hin spürbare allgemeine Konjunkturerholung sowie die weiterhin hohe Nachfrage nach Wohnungen führte zu vermehrten Anfragen, weiterhin jedoch überwiegend nach Wohnbauflächen, während die Nachfrage nach Büroflächen verhalten blieb. Da sich aufgrund des Vermarktungsstandes das Angebot an Wohnbauflächen jedoch auf lediglich noch zwei Baufelder



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010



reduziert hat, konnte der Nachfrage in diesem Segment nicht mehr in vollem Umfang entsprochen werden. Für die verbliebenen Wohnbaufelder liegen jedoch Angebote vor, sodass hier in einem überschaubaren Zeitraum von einer Vermarktung ausgegangen werden kann. Deutlich verhaltener sind die Erwartungen, die noch zur Verfügung stehenden Gewerbeflächen kürzerfristig zu vermarkten, mit entsprechenden Folgen für die Fortführung der Erschließung im nördlichen Projektgebiet und die Schaffung der Einkaufsinfrastruktur.

### Ertragslage

Die Ertragslage wurde im Berichtszeitraum vor allem geprägt durch Geschäftsbesorgungsvergütungen aus dem Verkauf von Wohnbaugrundstücken, Erträgen aus der Abrechnung von Einzelprojekten und das Finanzergebnis.

Die Umsatzerlöse im Geschäftsjahr 2010 in Höhe von insgesamt TEUR 476 (2009: TEUR 610) setzen sich im Wesentlichen zusammen aus Erlösen aus Geschäftsbesorgungsvergütung auf Grundstücks-Kaufpreiszahlungen (TEUR 308/2009: TEUR 137) und Kindertageseinrichtung (TEUR 125 / 2009: TEUR 0).

Sonstige Umsatzerlöse (TEUR 42/2009:

TEUR 7) stammen aus der Abrechnung von grundstücksbezogenen Kosten und Beratungsleistungen für die geplante Schule.

Das allgemein niedrige Zinsniveau an den Kapitalmärkten bei einer vorrangig sicheren Anlagestrategie mit geringen Laufzeiten spiegelt sich im Finanzergebnis in Höhe von TEUR 32 (2009: TEUR 76) wider. Hinsichtlich einer durch die Gesellschaft gehaltenen Stufenzinsanleihe machte die emittierende Bank von ihrem vorzeitigen Sonderkündigungsrecht Gebrauch und zahlte die Anlagesumme einschließlich Verzinsung im Frühjahr 2010 zurück.

Für bezogene Leistungen wurden im Berichtszeitraum TEUR 554 (2009: TEUR 370) aufgewandt, die sich in gleicher Höhe bestandserhöhend auswirkten. Bei Bestandsverminderungen in Höhe von TEUR 160, vorwiegend im Bereich Kindertageseinrichtung, wird insgesamt eine Bestandserhöhung in Höhe von TEUR 394 (2009: TEUR -883) ausgewiesen.

Für die Aufrechterhaltung des Geschäftsbetriebes wurden Personalkosten in Höhe von TEUR 249 (2009: TEUR 303), Abschreibungen in Höhe von TEUR 2 (2009: TEUR 2) und sonstige betriebliche Kosten in Höhe von TEUR 117 (2009: TEUR 127) aufgewandt.

Im Ergebnis weist die Gesellschaft einen Jahresüberschuss in Höhe von EUR 11.777,35 (2009: Jahresfehlbetrag EUR 967.852,80) aus. Die deutliche Verbesserung des Jahresergebnisses gegenüber dem Vorjahr ist bei einer im Übrigen weitgehend konstanten Entwicklung der einzelnen Positionen der Gewinn- und Verlustrechnung im Wesentlichen auf die das Vorjahresergebnis belastende Wertberichtigung von Unfertigen Leistungen in Höhe von EUR 740.926 zurückzuführen.

### Vermögenslage

Zum Stichtag weist die Gesellschaft Eigenkapital in Höhe von EUR 6,9 Mio. (2009: EUR 6,9 Mio.) aus. Die Eigenkapitalquote beträgt bei einer Bilanzsumme von EUR 10,7 Mio. (2009: EUR 10,2 Mio.) im Geschäftsjahr 64,0 % (2009: 67,5 %).

Durch den Verkauf der Wertpapiere des Anlagevermögens verminderte sich der Anteil des langfristig gebundenen Vermögens an der Bilanzsumme auf 0,015% (Vorjahr: 6,9%). Im Umlaufvermögen werden Vorräte in Höhe von EUR 3,2 Mio. (2009: EUR 2,8 Mio.) für die Projekte Erschließung (EUR 1,84 Mio.), Allgemeine Projektvorbereitung (TEUR 783), Hausmüllentsorgung BF 17.1 (TEUR 350), Bodenordnung (TEUR 182) und Laden (TEUR 6) ausgewiesen, denen erhaltene Anzahlungen in Form von Vorauszahlungen und Kostenerstattungen in Höhe von EUR 2,8 (2009: EUR 2,5 Mio.) gegenüber



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

standen. Im Vorjahresvergleich erhöhten sich vor allem die unfertigen Leistungen aus den Projekten Erschließung (+ TEUR 97) und Hausmüll (+ TEUR 350), während die Projekte Kindertageseinrichtung und Schule sowie grundstücksbezogene Kosten abgerechnet wurden. Hieraus ergab sich eine Bestandsminderung in Höhe von insgesamt TEUR 160.

Die Forderungen und sonstigen Vermögensgegenstände in Höhe von EUR 2,0 Mio. (2009: EUR 2,3 Mio.) beinhalten vor allem die derzeit nicht fällig gestellte Forderung gegen die Gesellschafterin Stadt Frankfurt am Main aus ausstehendem Ausgabeaufgeld in Höhe von EUR 1,9 Mio.

Rückstellungen wurden für Urlaub, Berufsgenossenschaft, erwartete Rechnungen, Archivierung und Abschlussprüfung in Höhe von insgesamt TEUR 210 (2009: TEUR 203) gebildet.

Der Anstieg der sonstigen Verbindlichkeiten von TEUR 5 in 2009 auf TEUR 420 im Berichtszeitraum resultiert im Wesentlichen daraus, dass die Gesellschaft zur Sicherstellung der Finanzierung der Hausmüllentsorgung im Baufeld 17.1 ein separates Konto führt und als Guthaben bei Kreditinstituten ausweist, das jedoch einem Dritten als wirtschaftlich Berechtigtem zugeordnet ist und daher auch als sonstige Verbindlichkeit (TEUR 410) ausgewiesen wird. Gleiches gilt für die Mietkaution des Nachbarschafts Ladens (TEUR 3).

### Finanzlage

Eine im Anlagevermögen ausgewiesene festverzinsliche Wertpapieranlage wurde im Februar 2010 in Höhe von TEUR 700 fällig, in voller Höhe zzgl. Verzinsung zurückbezahlt und seitdem als Guthaben bei Kreditinstituten (EUR 5,6 Mio. / 2009: EUR 4,4 Mio.) ausgewiesen.

Im ausgewiesenen Guthaben enthalten sind Vorauszahlungen zur Sicherstellung der Finanzierung von Leistungen in den Bereichen Erschließung und Hausmüllentsorgung sowie die für den Mieter als wirtschaftlich Berechtigten angelegte Mietkaution Laden in Höhe von insgesamt EUR 2,2 Mio.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war im Berichtsjahr stets gesichert.

Die kurzfristigen Passiva einschließlich der erhaltenen Anzahlungen werden in vollem Umfang durch die liquiden Mittel bzw. kurzfristigen Aktiva gedeckt.

Der Cash-Flow aus laufender Geschäftstätigkeit beträgt TEUR +410 (2009: TEUR -565).

Die Gesellschaft nimmt, außer dem Mietaval (TEUR 13), keine Kredite in Anspruch. Grundsätzlich werden die liquiden Mittel nur in als sicher bzw. „mündelsicher“ eingestufte Geldmarktprodukte investiert. Die



erhaltenen Vorauszahlungen werden ausschließlich in Festgeld angelegt.

Ziel des Finanzmanagements ist die risikoarme Kapitalanlage bei Erreichung von maximalen Zinsgewinnen. Auf das vorgenannte allgemein geringe Zinsniveau am Kapitalmarkt wird verwiesen.

Die Ertragslage aus operativem Geschäft halten wir in Anbetracht eines in der Projektentwicklung typischen zyklischen Verlaufs noch für befriedigend.

Die Vermögens- und Finanzlage der Gesellschaft ist stabil.



## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010



### Geschäftsführung und Mitarbeiter

Zum Stichtag waren zwei Geschäftsführer und zwei Mitarbeiter (Angestellte) beschäftigt.

### Chancen und Risiken der Gesellschaft

Die Gesellschaft ist aufgrund ihrer Ausrichtung als Projektgesellschaft räumlich auf das Projektgebiet und zeitlich auf die Erfüllung ihres Geschäftszwecks begrenzt.

Wichtige Aufgaben der Gesellschaft sind zukünftig die Entwicklung und Erschließung des Erschließungsabschnitts I „Arbeiten“ mit Stadtplatz und Einkaufsinfrastruktur einschließlich des Gebietsanschlusses an die A 648, die Fertigstellung der Erschließungsmaßnahmen im Erschließungsabschnitt II „Wohnen“ (z. B. Deckschicht), die

Vermarktung der verbliebenen Wohnbauflächen, die nachlaufende Entsorgung des Hausmülls auf den Baufeldern entlang der Straße Am Römerhof, die Investoren- und Baugebietsbetreuung, die Abwicklung des Reparatur- und Instandhaltungsfonds und die Begleitung der Bauvorhaben Schule und zweite Kindertageseinrichtung. Eine Übernahme der Vermarktung für die gewerblichen Flächen im Bereich „Arbeiten“ könnte den Aufgabenbereich der Gesellschaft erweitern.

Um Risiken für die Gesellschaft auszuschalten, werden Einzelprojekte nur bei im Voraus sichergestellter Finanzierung, beispielsweise durch Bürgschaften, Vorauszahlungen oder Kostenübernahmeerklärungen, übernommen. Lediglich Kosten aus der allgemeinen Projektvorbereitung sind zunächst von der Gesellschaft zu übernehmen.

Mit dem Ziel, bestandsgefährdende Risiken oder Risiken, die Auswirkungen auf die Ertrags-, Finanz- und Vermögenslage der Gesellschaft haben, frühzeitig zu erkennen oder negative Auswirkungen zu vermeiden, setzt die Gesellschaft Instrumente zur Kommunikation und zum geregelten Dokumentenlauf ein. Des Weiteren werden Wirtschaftspläne mit Erfolgs- und Finanzplanung sowie Haushaltspläne erstellt und wie auch die aktuelle Entwicklung quartalsmäßig auch von Aufsichtsrat oder Gesellschaftern überwacht. Unterstützt werden diese Instrumente zur Risikovermeidung, -verminderung oder -beseitigung durch weitere Maßnahmen wie der Erstellung von Zeit- und Stufenplänen und der Übertragung von Risiken auf Marktpartner oder Versicherungen, soweit zulässig, sowie durch eine geringe Mitarbeiterfluktuation und langjährige Erfahrung.

Risiken aus Preisänderungen oder Zah-

lungsschwankungen werden aufgrund der geschlossenen Verträge ebenfalls nicht erwartet.

Das allgemeine Ausfallrisiko wird aufgrund des eingesetzten Mahnwesens und weiterer geeigneter Maßnahmen weitestgehend eingegrenzt.

Auswirkungen aus den Insolvenzen der beiden privaten Gesellschafter und damit verbundener Unternehmen auf die Fortführung der Gesellschaft werden derzeit nicht erwartet. Das ausstehende Ausgabeaufgeld sowie der auf die privaten Gesellschafter entfallende Anteil an den Unfertigen Leistungen wurde bereits in den Vorjahren wertberichtet, daneben wurden weitere Forderungen bei den jeweiligen Insolvenzverwaltungen angemeldet.

Risiken aus der **Vermarktung** von Wohnbaugrundstücken sind aufgrund des vorangeschrittenen Vermarktungsstandes und der vertraglich fälligen Kaufpreiszahlungen in den nächsten Jahren ebenfalls nicht zu erwarten. Chancen birgt eine mögliche Übernahme der Vermarktung auch für die gewerblichen Flächen im Gebiet.





## Lagebericht für das Geschäftsjahr 2010

**Finanzielle Risiken** aus laufenden Bautätigkeiten sind aufgrund der vorausgehenden Sicherstellung der Finanzierung auch zukünftig nicht erkennbar.

Die liquiden Mittel der Gesellschaft wurden im Berichtszeitraum in als sicher geltende Anlageformen wie Tagesgeld und Festgeld investiert, sodass hieraus kein Risiko für die Fortführung der Gesellschaft gesehen wird. Ebenso sind derzeit keine Liquiditätsrisiken absehbar.

### Wichtige Ereignisse nach dem Bilanzstichtag

Wesentliche Ereignisse nach dem Bilanzstichtag sind nicht bekannt.

### Prognosebericht – Ausblick auf die Geschäftsjahre 2011 und 2012

In den folgenden Geschäftsjahren plant die Projektgesellschaft die kontinuierliche Umsetzung der unter Chancen und Risiken benannten Aufgaben, zunächst die abschließende Fertigstellung bzw. Abrechnung der

Erschließungsleistungen im Erschließungsabschnitt II „Wohnen“, einschließlich der anteiligen Abwicklung des Reparatur- und Instandhaltungsfonds.

Die Verwaltung des Nachbarschaftsladens obliegt bis auf Weiteres der Projektgesellschaft. Im Nachgang zum Delegationsvertrag Hausmüllentsorgung muss die zurückgestellte Entsorgung von Hausmüllresten auf den Baufeldern 17.1 und ggf. 18.1 nun fertiggestellt bzw. durchgeführt werden.

Daneben werden Schwerpunkte der Tätigkeit in den Jahren 2011 und 2012 vor allem das Vorantreiben der Erschließung des Erschließungsabschnittes I (Arbeiten) mit Schaffung einer funktionierenden Versorgungsinfrastruktur und des Anschlusses an die Autobahn, die Bauherrenberatung bei Schule und zweiter Kindertageseinrichtung im Gebiet, die Vermarktung der verbliebenen Wohnbauflächen und ggf. auch der gewerblichen Flächen, die Betreuung der Antragsteller bei eventuellen B-Plan-Anpassungen, die Überwachung der Gestaltungssatzung, das Flächenmanagement und die Investorenbetreuung sein. Im Bedarfsfall ist auch die Beseitigung von Schäden an den Erschließungsanlagen und Abwicklung über den Reparatur- und Instandhaltungsfonds Aufgabe der Gesellschaft.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft wird voraussichtlich in den beiden Folgejahren aufgrund der bestehenden Vermögens- und Kapitalstruktur und den erwarteten Einnahmen aus Zinsen, Geschäftsbesorgungsgebühren und Managementfee jederzeit gesichert sein.

Für die Aufrechterhaltung der Gesellschaft und die Umsetzung der Planungsziele erwarten wir Aufwendungen für Personal in Höhe von ca. TEUR 300, für Geschäftsräume (ca. TEUR 50) und Sonstiges (ca. TEUR 72). Kommen die Maßnahmen wie geplant zur Abrechnung, erwarten wir Erlöse in Höhe von ca. TEUR 266 aus Geschäftsbesor-

gungsvergütungen, Zinsen und der Abrechnung von Erschließungsanlagen. Aufgrund der zeitversetzten Abrechnung von Erschließungsmaßnahmen erwarten wir für 2011 einen Jahresfehlbetrag in Höhe von ca. TEUR 156. Bei Annahme, dass der eingeplante Anteil an der Erschließung des Abschnittes I „Arbeiten“ umgesetzt werden kann und das Zinsniveau am Kapitalmarkt weiterhin niedrig bleibt, erwarten wir für 2012 aufgrund der zeitverzögerten Projekt-abrechnung einen Fehlbetrag in Höhe von TEUR 23 und im Folgejahr einen Überschuss von TEUR 116.

Die Ertragslage ab 2011 wird vorwiegend beeinflusst durch die Entwicklung im Erschließungsabschnitt I (Arbeiten), die Erlöse aus den Grundstücksverkäufen und die erzielbaren Zinserträge.

Die Entwicklung der Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft in den folgenden Jahren ist grundsätzlich abhängig von

- den Insolvenzverfahren der privaten Gesellschafter,
- Veränderungen bei einem eventuellen Gesellschafterwechsel,
- der allgemeinen Zins- und Anlagenentwicklung sowie
- den Erträgen aus der Schlussabrechnung von Maßnahmen und den sich daraus ergebenden Jahresergebnissen.

Bei unveränderter Gesamtsituation wird sich das Guthaben bei Kreditinstituten in den kommenden Jahren zum Beispiel durch Verbrauch der Vorauszahlungen bei Ausführung und Abrechnung von Erschließungsleistungen reduzieren.

Frankfurt am Main, den 10. Mai 2011

Michael Knisatschek (Geschäftsführer)  
Michael Matzerath (Geschäftsführer)



Bilanz zum 31. Dezember 2010

A K T I V S E I T E	31.12.2010 €	31.12.2009 €
<b>A. ANLAGEVERMÖGEN</b>		
<b>I. Immaterielle Vermögensgegenstände</b> Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten	2,00	2,00
<b>II. Sachanlagen</b> andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	1.609,00	3.211,00
<b>III. Finanzanlagen</b> Wertpapiere des Anlagevermögens	0,00	700.000,00
	<b>1.611,00</b>	<b>703.213,00</b>
<b>B. UMLAUFVERMÖGEN</b>		
<b>I. Vorräte</b>	3.161.947,17	2.767.916,91
<b>II. Forderungen und sonstige Vermögensgegenstände</b>		
1. Forderungen aus Lieferungen und Leistungen	2.275,09	1.644,26
2. Forderungen gegen Gesellschafter (davon mit einer Restlaufzeit bis zu einem Jahr € 1.920.787,93; Vorjahr € 1.917.345,55) (davon Forderungen aus Lieferungen und Leistungen € 89.563,42; Vorjahr € 134.232,12)	2.006.907,97	2.051.577,67
3. sonstige Vermögensgegenstände	18.479,07	219.301,04
	2.027.662,13	2.272.522,97
	<b>5.189.609,30</b>	<b>5.040.439,88</b>
<b>III. Kassenbestand und Guthaben bei Kreditinstituten</b>	5.550.450,94	4.439.511,77
<b>C. RECHNUNGSABGRENZUNGSPOSTEN</b>	<b>3.124,55</b>	<b>3.124,55</b>
	<b>10.744.795,79</b>	<b>10.186.289,20</b>

P A S S I V S E I T E	31.12.2010 €	31.12.2009 €
<b>A. EIGENKAPITAL</b>		
<b>I. Gezeichnetes Kapital</b>	2.556.459,41	2.556.459,41
<b>II. Kapitalrücklage</b>	7.669.378,22	7.669.378,22
<b>III. Gewinnrücklagen</b> , andere Gewinnrücklagen	579.001,70	579.001,70
<b>IV. Verlustvortrag</b>	-3.934.583,27	-2.966.730,47
<b>V. Jahresüberschuss</b> (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)	11.777,35	-967.852,80
	<b>6.882.033,41</b>	<b>6.870.265,06</b>
<b>B. RÜCKSTELLUNGEN</b> Sonstige Rückstellungen	210.000,00	202.525,00
<b>C. VERBINDLICHKEITEN</b>		
1. Erhaltene Anzahlungen auf Bestellungen (davon gegenüber Gesellschaftern € 2.752.200,60; Vorjahr € 2.485.877,20)	2.752.200,60	2.485.877,20
2. Verbindlichkeiten aus Lieferungen und Leistungen (davon gegenüber Gesellschaftern € 400.021,69; Vorjahr € 417.321,56)	480.369,59	622.721,14
3. Sonstige Verbindlichkeiten (davon aus Steuern € 4.767,62; Vorjahr € 4.909,80)	420.192,19	4.909,80
	<b>3.652.762,38</b>	<b>3.113.508,14</b>
	<b>10.744.795,79</b>	<b>10.186.289,20</b>

GUV vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010

GEWINN- & VERLUSTRECHNUNG	2010 €	2009 €
1. Umsatzerlöse	475.706,76	610.414,62
2. Erhöhung des Bestands (Vorjahr: Verminderung des Bestand an fertigen und unfertigen Erzeugnissen)	394.030,26	-883.154,15
<b>3. Gesamtleistung</b>	<b>869.737,02</b>	<b>-272.739,53</b>
4. Sonstige betriebliche Erträge	7.453,13	31.771,56
5. Materialaufwand Aufwendungen für bezogene Leistungen	553.885,31	370.389,00
6. Personalaufwand		
a) Löhne und Gehälter	210.510,65	263.071,54
b) soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersversorgung und für Unterstützung	38.117,01	39.692,33
	248.627,66	302.763,87
7. Abschreibungen	1.792,00	2.340,00
8. sonstige betriebliche Aufwendungen	116.566,53	127.040,02
<b>9. Betriebliche Aufwendungen</b>	<b>920.871,50</b>	<b>802.532,89</b>
10. Erträge aus anderen Wertpapieren des Finanzvermögens	0,00	15.643,53
11. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge	35.487,77	68.757,74
12. Zinsen und ähnliche Aufwendungen	3.390,93	8.632,21
<b>13. Finanzergebnis</b>	<b>32.096,84</b>	<b>75.769,06</b>
<b>14. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit</b>	<b>-11.584,51</b>	<b>-967.731,80</b>
15. Steuern vom Einkommen und vom Ertrag	23.532,86	0,00
16. Sonstige Steuern	171,00	121,00
<b>17. Jahresüberschuss (Vorjahr: Jahresfehlbetrag)</b>	<b>11.777,53</b>	<b>-967.852,80</b>

GUV

Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Wir haben den Jahresabschluss – bestehend aus Bilanz, Gewinn- und Verlustrechnung sowie Anhang – unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Rebstock Projektgesellschaft mbH, Frankfurt am Main, für das Geschäftsjahr vom 1. Januar bis 31. Dezember 2010 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften und den ergänzenden Bestimmungen der Satzung liegen in der Verantwortung der Geschäftsführer 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 Geschäftsführer der geschäftsführenden Komplementär-GmbH 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 Gesell-

schaftsvertrags 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.

Frankfurt am Main, den 17. Mai 2011

Pricewaterhousecoopers  
Aktiengesellschaft  
Wirtschaftsprüfungsgesellschaft



Raimund Kleine  
Wirtschaftsprüfer



ppa. Dirk Fischer  
Wirtschaftsprüfer





Rebstock Projektgesellschaft mbH  
Am Römerhof 15  
60486 Frankfurt am Main