



Gewerbeansiedlung
Wirtschaftsförderung
Grundstücksentwicklung



Geschäftsbericht
2003





Inhalt

Brief des Aufsichtsratsvorsitzenden, Oberbürgermeister Jens Beutel	4
Mitglieder des Aufsichtsrates	5
Lagebericht des Geschäftsführers, Wirtschaftsdezernent Franz Ringhoffer	6
Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim	11
Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main	12
Gewerbegebiet „Am Mombacher Kreisel“	17
Tertiärstandort „Kisselberg“	18
Dienstleistungsstandort Oberstadt	19
Wohngebiet „Am Gonsenheimer Sand“	20
Wohngebiet „Am Großberghang“	22
TechnologieZentrum Mainz GmbH (TZM)	23
Bilanz 2003	24
Grafische Darstellung Bilanzdaten	26
Gewinn- und Verlustrechnung (GuV) 2003	27
Jahresergebnisse	28
Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers	29
Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter	30
Mainz spielt in der 1. Liga/Impressum	31

– Auszug aus dem Gesellschaftsvertrag –

§ 2 Gegenstand der Gesellschaft

Gegenstand der Gesellschaft ist
- die Tätigkeit als Wirtschaftsförderungsgesellschaft zur Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur der Stadt Mainz durch Förderung der regionalen Wirtschaft, insbesondere durch Gewerbeansiedlung und Schaffung neuer Arbeitsplätze;

- der Erwerb, die Veräußerung und Vorratshaltung von Grundstücken und grundstücksgleichen Rechten, um durch diese Maßnahmen auch eine Stadtentwicklungspolitik sicherzustellen.
- Weiterhin ist Gegenstand der Gesellschaft die Tätigkeit als Entwick-

lungsträger gemäß §§ 165 ff BauGB.

Die Gesellschaft ist berechtigt, gleichartige oder andere Unternehmen zu erwerben, sich an solchen zu beteiligen oder Zweigniederlassungen zu errichten.

Aufsichtsratsvorsitzender Oberbürgermeister Jens Beutel

Mit dem Tortenanschnitt als symbolischem Spatenstich für die Erschließung der rund 60 ha bebaubarer Fläche im Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main ist für die GVG eine neue Ära angebrochen. Die Gesellschaft hat damit ihre flächenmäßig größte Herausforderung innerhalb eines zusammenhängenden Baugebietes angenommen. Sie entwickelt die Gewerbeflächen mit dem Ziel der Veräußerung von Grundstücken für die An- oder Umsiedlung von Betrieben und damit die Schaffung von neuen Arbeitsplätzen.

Das überregionale Interesse an dem Beginn der Bauarbeiten lässt hoffen, dass die gerade angelaufene Vermarktung – auch wenn die Entwicklung der Gesamtfläche über einen Zeitraum von 10 bis 15 Jahren angelegt ist – bald erste sichtbare Erfolge zeigt.

Mit diesem Baustart verbinden die Verwaltung, aber auch die vielen Anwohner rund um den Mainzer Volkspark die Erwartung, dass mit der Verlagerung des Messeplatzes in das neue Gewerbegebiet ab dem Jahre 2005 deutliche Entlastungen und damit Verbesserungen in dem gerade für die Bewohner der Altstadt und der Oberstadt so wichtigen grünen Naherholungsbereich verbunden sind.

Die Beurkundung des Notarvertrages zur nach dem Grundstücksübergang möglichen Bebauung des Baufeldes-Ost in dem Wohngebiet „Am Gonsenheimer Sand“ hat für die Gonsenheimer Vereine positive Perspektiven. Mit dem Verkaufserlös kann für sportliche- und Vereinsaktivitäten ein Angebot entlang der Weserstraße entwickelt werden.

In den Gewerbegebieten in Mommbach – „I 37“ – und Hechtsheim – „He 105“ – schließen sich nach und nach die restlichen Grundstückslücken und bringen hierdurch neben neuen Betriebsentwicklungen und zusätzlichen Arbeitsplätzen auch belebende Elemente für die Bauwirtschaft.

Trotz Zurückhaltung bei privaten Investitionen gibt der Abverkauf von Wohnungsbaugrundstücken am Großberg – „W 93“ – Anlass zu berechtigter Hoffnung.

Das breite Angebot an vermarktbaaren Grundstücken für die Errichtung von Bürogebäuden bis zu Produktionsbetrieben in den verschiedensten Stadtteilen bietet Chancen für individuelle Unternehmensbedürfnisse.

(ISB) hervorragende Bedingungen knüpfen.

Die Arbeit der GVG wird von der Maxime geleitet, den Wirtschaftsstandort Mainz durch An- und Umsiedlungen von Unternehmen zu stärken und neue Arbeitsplätze zu schaffen. Diesem Ziel fühlen sich auch weiterhin die Mitarbeiterinnen und Mitarbeiter der Gesellschaft sowie der Aufsichtsrat verpflichtet.

Jens Beutel
Oberbürgermeister
Vorsitzender des Aufsichtsrates



Auch für Existenzgründer lassen sich durch die Verbindung der GVG mit der TechnologieZentrum Mainz GmbH (TZM) und in Zusammenarbeit mit der Investitions- und Strukturbank des Landes Rheinland-Pfalz



Mitglieder des Aufsichtsrates



Stellvertretender Vorsitzender des
Aufsichtsrates, Bürgermeister
Norbert Schöler



Stadtrat Günter Beck



Landtagsabgeordnete
und Stadträtin
Ulla Brede-Hoffmann



Stadtrat Karl-Heinz Friedrich



Stadträtin Hannelore Hirsch



Rechtsanwalt und
Stadtrat
Dr. Walter Konrad



Hauptgeschäftsführer der
IHK Rheinhessen
Richard Patzke



Stadtrat Hannsgeorg Schöning



Rechtsanwalt und
Stadtrat
Oliver Sucher

Lagebericht des Geschäftsführers, Wirtschaftsdezernent Franz Ringhoffer



Franz Ringhoffer
Geschäftsführer
Wirtschaftsdezernent der Stadt Mainz

1. Allgemeine Entwicklung in der Wirtschaftsförderung

Aufgrund ihrer hohen Attraktivität für Unternehmen, insbesondere auch im zukunftsorientierten Dienstleistungsspektrum unter anderem der Medienbranche, ist die Stadt Mainz als Teil des Rhein-Main-Gebietes einem Nachfragedruck ausgesetzt, dem der private Grundstücksmarkt weder im Umfang noch im Hinblick auf die Verfügbarkeit ein ausreichendes Potenzial an Gewerbeflächen zur Verfügung stellen kann. Die zu 100 % im Eigentum der Stadt Mainz stehende Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG) ist Teil der städtischen Wirtschaftsförderung, deren Aufgaben wie folgt beschrieben werden können:

- Erhöhung des Reserveflächenpotenzials,
- Gewerbeflächenmobilisierung mit marktwirtschaftlichen Mitteln,
- Förderung der regionalen Wirtschaft,
- Verbesserung der sozialen und wirtschaftlichen Struktur der Stadt Mainz,
- Entwicklungsträger gemäß §§ 165 ff. BauGB,
- Förderung einer nachhaltigen Stadtentwicklung.

In Zusammenarbeit mit den technischen Bauämtern der Stadtverwaltung bietet die GVG die Sicherheit, Vorhaben der Ansiedlungswilligen nicht nur wohlwollend, sondern ausdrücklich zu befördern. Der Konzern Stadt, deren Teil die GVG ist, versteht sich als Dienstleister, der administrative Barrieren aus dem Weg räumt, Türen öffnet und Wege verkürzt.

2. Geschäftsentwicklung

Grundstückserwerbe

Im Geschäftsjahr 2003 wurden Grundstücke in einer Größenordnung von 45.022 m² erworben. Die reinen Grundstückskäufe – ohne Anschaffungsnebenkosten und Erschließungskosten – setzen sich wie folgt zusammen:

	qm	T€
Gemarkung Ebersheim	35.790	233
Gemarkung Hechtsheim	9.232	583
	<u>45.022</u>	<u>816</u>

Grundstücksveräußerungen

2003 wurden gewerbliche Grundstücke für T€ 2.558 mit einem Flächeninhalt von 18.426 m² verkauft.

Damit konnte zehn Betrieben Raum für ihre unternehmerischen Tätigkeiten gegeben werden. Mit den Ansiedlungen der GVG können etwa 132 Arbeitsplätze gesichert bzw. neu geschaffen werden.

Grundstücksvorräte

Der Buchwert der Grundstücksvorräte betrug zum Bilanzstichtag 2003 T€ 87.728 (Vorjahr T€ 86.620). Der Auftrag der Stadt Mainz an ihre 100 %-ige Tochtergesellschaft, Betrieben, die sich in Mainz ansiedeln wollen bzw. Mainzer Betrieben, die einen weiteren Flächenbedarf haben, Entwicklungspotenzial zu bieten, ist damit weiterhin langfristig gewährleistet.

Projekte

Dienstleistungsstandort Oberstadt

Der zentrale Parkplatz ist inzwischen bautechnisch fertig gestellt. Noch im Laufe des Jahres 2004 soll die Begrünung der Anlage erfolgen. Die Stadt Mainz plant derzeit die Umwidmung der im Süden des Plangebietes ausgewiesenen Schulbedarfsfläche in Gewerbeeinheiten. Es wurde Einigkeit erzielt, dass die GVG diese Fläche in ihr Portfolio übernimmt. Neben Straßen und großzügigen Grünflächen wurde durch die Gesamtmaßnahme saniertes Bauland mit einer Fläche von etwa 8 ha geschaffen. Die Attraktivität der zentrumsnahen und zugleich verkehrsgünstigen Lage bietet Ansiedlungswilligen noch ca. 51.000 m² hochwertige GEE-Flächen zur Ansiedlung von Dienstleistungsbetrieben und ca. 27.000 GE-Flächen zur Ansiedlung sonstiger Gewerbebetriebe unmittelbar am und innerhalb des Mainzer Rings.



Lagebericht

Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Nach schwierigen Vorbereitungen im Geschäftsjahr, insbesondere wegen der im Plangebiet vorgefundenen Feldhamsterpopulation, die als Tierart nach der „Roten Liste“ geschützt sind und der FFH-Richtlinie unterliegen, konnten die Planungen gemeinsam mit dem federführenden Stadtplanungsamt Ende Dezember 2003 soweit abgeschlossen werden, dass der Stadtrat in seiner Sitzung am 4. Februar 2004 Beschlüsse zum Bebauungsplan herbeigeführt hat.

Zu diesem Termin wurde die erneute Aufstellung gemäß § 2 Abs. 1 BauGB wegen Änderung des räumlichen Geltungsbereiches, die Reduzierung der landespflegerischen Ausgleichsflächen gemäß § 1 Abs. 6 in Verbindung mit § 1 a Abs. 2 BauGB, die Vorlage in Planstufe I und II, die Durchführung der Bürgerbeteiligung und öffentlichen Auslegung, die Beteiligung der Träger öffentlicher Belange und der Abschluss eines städtebaulichen Vertrages zwischen Stadt und GVG zur Umsetzung des Feldhamsterschutzkonzeptes und zum landespflegerischen Ausgleich beschlossen.

Die Planreife gemäß § 33 Abs. 1 BauGB wird im April/Mai 2004 erwartet. Die GVG ist derzeit in Zusammenarbeit mit dem städtischen Tiefbauamt und den Verkehrsplanern dabei, alle Voraussetzungen für den Beginn der Erschließungsarbeiten unmittelbar danach zu treffen. Zwischen Planreife und Erschließungsbeginn sind noch die Restbestände der Feldhamstervorkommen in den Erschließungsstrassen und den ersten Baufeldern abzufangen und auf bereits vorbereitete Ackerflächen außerhalb des Plangebietes zu verbringen.

Derzeit lassen die Bürgerbeteiligung und die Rückläufe aus dem Anhörungsverfahren der Träger öffentlicher

Belange darauf schließen, dass die enge Terminfolge eingehalten werden kann.

Das Gebiet beinhaltet auch das künftige Messegelände der Stadt Mainz, was dem Gebiet eine weitere Attraktion beschert sowie den anzusiedelnden Unternehmen eine größere Kundennachfrage und Präsentation ermöglicht.

Sollten witterungsbedingt keine Bauzeitenverzögerungen eintreten, kann mit ersten Nutzungen im Laufe des Jahres 2005 gerechnet werden.

Layenhof

Das von der GVG erarbeitete Treuhandmodell mit den betroffenen Kommunen, der Stadt Mainz und der Gemeinde Wackernheim, verbunden mit der Bildung eines einheitlich tätigen Zweckverbandes ist zwischenzeitlich politischer Konsens. Nicht durchsetzen konnte sich bisher das Modell der Beteiligung des Bundes. Die für den Bund verhandelnde Oberfinanzdirektion vermochte sich mit der Konzeption nicht anfreunden und plädiert für einen Verkauf. Zwischenzeitlich wurde Einigkeit erzielt, parallel dazu den Gutachterausschuss der Stadt Mainz mit der Ermittlung eines entwicklungsunbeeinflussten Wertes zu beauftragen. Das Gutachten wird im April 2004 vorliegen. Nach Vorlage werden die Erwerbsverhandlungen fortgesetzt.

Mombacher Kreisel

In dem verkehrstechnisch optimal angeschlossenen Gebiet sind ca. 80 % der Gesamtfläche vermarktet. Insgesamt 13 Unternehmen haben ihr Bauvorhaben bereits abgeschlossen, neun weitere Firmen befinden sich derzeit in der Planungsphase, davon wurden drei bereits notariell beurkundet, für sechs Betriebe liegen Optionen vor.

Für weitere ansiedlungswillige Un-

ternehmen stehen noch rund 16.500 m² zur Verfügung.

Gewerbegebiet Hechtsheim

Die Westumgehung Mainz-Hechtsheim mit Anschluss an die Autobahn A 60 ist fertig gestellt. Damit hat das Gewerbegebiet Hechtsheim ein neues Entree mit optimaler Verkehrsanbindung erhalten. Im Geschäftsjahr 2003 konnten zwei Betriebe ihr Bauvorhaben vollenden, sieben Neuansiedlungen befinden sich in der Planungsphase, davon wurden drei beurkundet. Derzeit stehen noch ca. 50.000 m² Gewerbeflächen für Unternehmen zur Verfügung. Die verfügbaren Grundstücke bieten allerdings aufgrund ihrer Größe und des Zuschnittes keine genügend große Auswahl, um alle Ansiedlungsinteressierten befriedigen zu können. Dies wird erst nach Fertigstellung der Erschließung des ersten Bauabschnittes im Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main wieder erreicht.

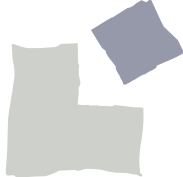
Tätigkeit als Treuhänderin

Die Gesellschaft ist von der Stadt Mainz mit Treuhandverträgen zur Realisierung von Entwicklungsmaßnahmen beauftragt worden:

Wohngebiet „Am Gonsenheimer Sand“

Die Planungen für einen weiteren Kinderspielfeld sind abgeschlossen und genehmigt. In kurzer Zeit wird mit den Arbeiten begonnen.

Insgesamt stehen noch ca. 27.000 m² Wohnbauflächen für Investoren zur Verfügung. Die Stadt betreibt für einen Großteil dieser Fläche eine bedarfsgerechte Umplanung (G 140). Mit der Rechtskraft ist noch im Laufe des Jahres 2004 zu rechnen, weshalb die Geschäftsführung den Abschluss der Verkäufe 2004/2005 erwartet. Die Fertigstellung des Endausbaues des öffentlichen Raumes wird unmit-



Lagebericht

telbar nach Realisierung der Bebauung des Baufeldes Ost erfolgen; die Infrastruktur ist nach Fertigstellung der privaten Hochbauten noch zu ergänzen. Die Konversion wurde Anfang 1994 begonnen. Die erwartete Projektdauer von 15 Jahren entspricht der Planung und vergleichbaren anderen Projekten dieser Größenordnung in Deutschland.

Wohngebiet „Großberghang“

Der Bebauungsplan Großberghang (W 93) wurde vom Stadtrat Ende 2002 zur Rechtskraft gebracht. Die Erschließung ist zum Ende des Jahres 2003 zu 90 % im Baustraßencharakter fertig gestellt. Der Lärmschutzwall ist in großen Teilen fertig gestellt. Die Grünplanung liegt bereits vor und wird derzeit mit der Stadt Mainz abgestimmt.

Mit ersten Baumaßnahmen wurde Mitte 2003 begonnen. Von den 200 im rechtskräftigen Teil I ausgewiesenen Bauplätzen sind 78 Bauplätze notariell beurkundet, 32 reserviert und 90 Bauplätze noch zu kaufen.

Verwaltung

Die Gesellschaft hat zum 01. März 2003 planmäßig ihren Sitz in eigene Geschäftsräume des Brückenturmes am Rathaus in Mainz, Rheinstraße 55, verlegt. Innerhalb der betriebsinternen Organisation haben sich im Geschäftsjahr 2003 keine wesentlichen Veränderungen ergeben.

Aufsichtsrat

Herr Jürgen Jennen, Stadtrat, ist 2003 aus dem Aufsichtsrat ausgeschieden. Frau Hannelore Hirsch, Stadtratsmitglied, hat aufgrund der Berufung durch den Stadtrat seine Position übernommen. Der Aufsichtsrat trat in 2003 zu acht Sitzungen zusammen.

Gesellschafterversammlung

Gesellschafterversammlungen fanden am 18. Juli 2003 und 19. Dezember 2003 statt. Die Entscheidungen betrafen insbesondere den Jahresabschluss 2002 und die Wirtschafts- und Finanzpläne 2003 und 2004.

Personal

Die GVG beschäftigte mit Stand zum 31. Dezember 2002 zwei Prokuristen, die Herren Graffé und Hammer, einen Projektleiter für Vertragsmanagement, eine Projektleiterin für Grundstücksentwicklung, eine Mitarbeiterin für Vertragsmanagement und Facility Management und einen Verantwortlichen für das Rechnungswesen. Darüber hinaus sind ein Projektleiter für Projektmanagement und eine Sekretariatskraft ausgeliehen. Die GVG bildet seit Herbst 2003 einen Kaufmann in der Grundstücks- und Wohnungswirtschaft aus.

3. Lage der Gesellschaft

Vermögens- und Finanzlage

Die Bilanzsumme beträgt am 31. Dezember 2003 insgesamt T€ 118.757.

Auf der Aktivseite dominierte das Umlaufvermögen mit T€ 107.039 (Vorjahr T€ 111.102), wovon T€ 87.728 (Vorjahr T€ 86.621) auf Grundstücke entfallen. Das Anlagevermögen betrug T€ 11.718 (Vorjahr T€ 8.868).

Das Eigenkapital erhöhte sich um den Jahresüberschuss 2003 auf T€ 41.110 (Vorjahr T€ 41.028). Dies entspricht einer Eigenkapitalquote von 34,6 % (Vorjahr 34,2 %). Das Eigenkapital deckt nicht nur bei weitem das Anlagevermögen, sondern auch einen großen Teil des Umlaufvermögens. Das Fremdkapital hat sich leicht von T€ 78.932 auf T€ 77.647 reduziert.

Die Zahlungsfähigkeit der Gesellschaft war aufgrund des Bestands der liquiden Mittel jederzeit gesichert. Der Finanzmittelbestand hat sich im Geschäftsjahr 2003 wie folgt entwickelt:

	T€
Stand am 01.01.2003	6.787
Mittelabfluss aus der laufenden Geschäftstätigkeit	- 2.644
Mittelabfluss aus der Investitionstätigkeit	- 1.636
Mittelabfluss aus der Finanzierungstätigkeit	- 180
Stand am 31.12.2003	<u>2.327</u>

Ertragslage

Der Jahresabschluss 2003 schließt mit einem Jahresüberschuss von T€ 82 (Vorjahr T€ 565) ab, der planmäßig thesauriert werden soll.

Die Ertragslage stellt sich wie folgt dar:

	2003 T€	2002 T€
Betriebsleistung	3.390	7.203
Betriebsaufwendungen	3.662	6.208
operatives Ergebnis	- 272	+ 995
Finanzergebnis	- 120	- 288
periodenfremdes Ergebnis	+ 474	- 142
Jahresergebnis	<u>82</u>	<u>565</u>

4. Wichtige Ereignisse nach Ablauf des Geschäftsjahres

Grundstücksentwickler wie die GVG sind für die Beschaffung, Anlage und Pflege im Baurecht geforderter Ausgleichsflächen auf die Hilfe der Kommune angewiesen. Allein für den von der GVG betriebenen Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main wer-



Lagebericht

den ca. 16 ha Ausgleichs- und 33 ha Feldhamsterflächen benötigt.

Um ineffiziente Betrachtungs- und Bearbeitungsweisen sowie Koordinierungsdefizite bei der Schaffung, Pflege und Finanzierung von Ausgleichsflächen insgesamt zu beheben, wurden bereits im Jahre 2003 Lösungsvarianten durch eine Arbeitsgruppe, bestehend aus der Stadtverwaltung und der GVG untersucht. Dabei wurde übereinstimmend festgestellt, dass die Zusammenführung der Aufgabenwahrnehmung in diesem Aufgabenfeld in einer Anstalt des öffentlichen Rechts wirtschaftliche und organisatorische Vorteile im Vergleich zur bisherigen Situation bietet. Der Oberbürgermeister hat deshalb die Gründung einer AöR in die Wege geleitet (vorgesehene Beschlussfassung im Stadtrat am 24. März 2004).

Die GVG wird sich durch die Übernahme des Rechnungswesens sowie die Gestellung eines Vorstandsmitglieds an der AöR für die Thematik Grundstücksentwicklung an deren Aufbau und deren Organisationsstruktur einbringen.

5. Künftige Entwicklung der Gesellschaft

Beteiligung der GVG am TechnologieZentrum Mainz GmbH (TZM)

Die Förderung innovativer Technologien, die Entstehung qualifizierter Arbeitsplätze und die Erhöhung der Standortattraktivität der Region ist Zweck und Aufgabe des Beteiligungsunternehmens TZM. Die beiden Prokuristen der GVG sind in Personalunion als Geschäftsführer der TZM bestellt. Insgesamt ist die Gesellschaft mit 49 % der Anteile an der TZM beteiligt. Das Beteiligungsunternehmen hat sich im Laufe des Jahres 2003 weiter konsolidiert.

Insgesamt befinden sich nunmehr im Besitz der TZM drei eigenständige Standorte:

Innovationscenter IBM-Gelände, Gebäude 51

Auf einer Nutzfläche von rd. 1.100 m² stehen insgesamt etwa 750 m² Nettomietfläche zur Verfügung. Das Innovationszentrum bietet den Gründern eine Geschäftsadresse, Frankiermaschine, Fax, Telefonanlage, Teeküche, Konferenzräume usw. Derzeit befinden sich 15 Unternehmen mit einer vermieteten Fläche von 451 m² in diesem Gründerzentrum.

Biotechnikum Freilgrathstraße 12/An der Goldgrube

Die ausgebauten Laborräume im 2. Obergeschoss des Gebäudes wurden Mitte Mai termingerecht funktionstüchtig an das erste Gründerunternehmen im Biotechnikum übergeben. Die dazugehörenden Büroräume konnten bereits Mitte Januar 2003 fertig gestellt und zum 15. Januar 2003 vermietet werden. Das 3. Obergeschoss wurde Ende 2003 fertig gestellt, konnte aber aufgrund der fehlenden Bereitstellung von Drittmitteln, insbesondere Risikokapital, noch nicht – wie vorgesehen – an weitere Biotechnik-Unternehmen übergeben werden.

Zwischenzeitlich zeichnet sich eine Lösung auch für die Nutzung dieser Laborflächen ab. Ein aus der Universität Mainz auszugründendes Unternehmen aus dem Bereich der Diagnostik – das vom TZM mit Unterstützung des Landes Rheinland-Pfalz in der Gründungsphase beraten wird – plant die Einnmietung auf etwa 60 % der Fläche im 3. Obergeschoss. Ein weiteres Team, das ebenfalls vom TZM beraten wird, ist eine Ausgründung aus der Institut für Mikrotechnik Mainz GmbH und will Ende Juni 2004 einen

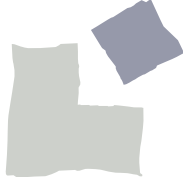
Labortrakt anmieten. Sollten beide Unternehmen die Gründungsphase erfolgreich meistern können, stünde Mitte des Jahres 2004 nur noch eine Laborfläche von etwa 80 m² im Biotechnikum für weitere Nachfrage zur Verfügung.

Technikcenter Oberstadt, Hechtsheimer Straße 33

Mit der GVG als Eigentümerin des Gebäudes wurde ein Rahmenmietvertrag abgeschlossen, der es dem TZM ermöglicht, Räume an Gründerunternehmen aus der Technologiebranche mit Büro- und Werkstattbedarf - ohne Servicebedarf - zu günstigen Mietkonditionen anzubieten. Der Ausbau erfolgte 2002/2003. Am 01. Februar 2003 sind die ersten sechs Gründerunternehmen in das Zentrum eingezogen. Die Gesamtnutzfläche von ca. 3.018 m² teilt sich auf in 2.067 m² zur Vermietung an Gründerunternehmen sowie 951 m² für Flure, Sanitärräume, Besprechungsräume, Küche u. ä. Derzeit befinden sich 14 Unternehmen mit einer Mietfläche von 777 m² im Technikcenter.

Nachfrage nach Gewerbegrundstücken

Die Nachfrage nach Gewerbegrundstücken war in 2003 vergleichsweise verhalten. Für das Geschäftsjahr 2004 wird zwar von allen Instituten mit einer wirtschaftlichen Entspannung gerechnet, allerdings ist die Anzahl der primär nachgefragten GE-Grundstücke noch relativ gering. Mit Fertigstellung des 1. Bauabschnittes im Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main im Frühjahr 2005 befindet sich dann für eine längere Dekade ein ausreichendes Potenzial an Gewerbeflächen im Umlaufvermögen, weshalb die GVG ab diesem Zeitpunkt auch größere Grundstücks-



Lagebericht

bedarfe individuell kurzfristig und maßgeschneidert anbieten kann.

Personal

Die Gesellschaft ist mittlerweile personell in der Lage, ihre Aufgaben und Abwicklung der bestehenden Projekte bzw. Treuhandaufträge in angemessener Weise wahrzunehmen.

Risikomanagement

Seit dem Geschäftsjahr 2000 werden im halbjährlichen Turnus die Risiken für sämtliche Baugebiete, Projekte, Treuhandvermögen und für die Gesellschaft insgesamt bewertet und bei erkannten Risiken geeignete Schritte eingeleitet, um schon im Vorfeld Konfliktpotenziale abzubauen.

Kapitalbedarf

Da die Nachfrage nach Grundstücken konjunkturell bedingt nur sehr schwer vorhersehbar ist, gleichzeitig zur Sicherung des Standortes die Notwendigkeit besteht, für Ansiedlungswillige Flächen vorzuhalten, müssen auch weiterhin erhebliche Finanzmittel zur Aufgabenstellung bereitgestellt werden. Das Hauptaugenmerk liegt dabei auf der Erschließung, Entwicklung und Vermarktung des Wirtschaftsparks Mainz Rhein/Main, der allein in der Lage ist, den Bedarf und die Nachfrage nach Gewerbeflächen für mindestens zehn Jahre in Mainz zu decken. Der Gesellschafter hat die GVG dafür ausgestattet; sie ist finanziell strategisch darauf ausgerichtet und erfüllt die an sie gestellten Anforderungen.

Mainz, den 19. März 2004

Franz Ringhoffer

Geschäftsführer

Wirtschaftsdezernent der Stadt Mainz



Biotechnikum



Gewerbegebiet Mainz-Hechtsheim

Bei dem Gewerbegebiet zwischen Rheinhessenstraße und Ludwig-Erhard-Straße (Westumgehung) handelt es sich um die größte zusammenhängende Gewerbefläche mit über 600 Betrieben und rund 11.000 Arbeitsplätzen im Rhein-Main-Gebiet.

Die gute Verkehrsanbindung zur BAB 60 und die Lagegunst sorgten von Anfang an für eine große Nachfrage.

Der Boom bescherte dem Gebiet eine Erweiterung und zweite Autobahnanbindung (Westumgehung). Damit einher ging eine Erweiterung auf eine Fläche von insgesamt ca. 1,25 Mio. m².

Die Nachfrage ist ungebrochen; eine direkte Erweiterung aber nicht mehr möglich. Nur noch kleinere Flächen stehen für Ansiedlungen oder Erweiterungen zur Verfügung.



Proaqua

Unmittelbar in südlicher Nachbarschaft erschließt die Stadt deshalb den Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main, der ab sofort auch große zusammenhängende Flächenbedarfe befriedigen kann (siehe auch nächste Seite).

Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Die ungebrochene Nachfrage nach guten Standorten im Rhein-Main-Gebiet veranlasste die Stadt Mainz zur Ausweisung eines neuen Gewerbeareals im Anschluss an den größten Gewerbepark im Rhein-Main-Gebiet, Mainz-Hechtsheim.

Die GVG als Gebietsentwickler will mit dem Masterplan und durch entsprechende wirtschaftliche und technische Ausgestaltungen erreichen, dass der Gewerbepark auch in Zukunft an der allgemeinen Wertsteigerung für Grund und Boden im Wirtschaftsraum Frankfurt/Rhein-Main teilnimmt.

Damit wird sichergestellt, dass kein sonst zu beobachtender Degradierungsprozess eintritt und der Gewerbepark auch noch nach Jahrzehnten seine geplante Qualität erhält. Nur so kann die sonst übliche Entwertung durch Verschmutzung und Benutzung im Laufe der Zeit - bis zur Industriebrache - verhindert und dem Investor eine nachhaltige Investitionssicherung geboten werden.

Die für Deutschland beispielhafte Erschließungssystematik in Rastern sichert den Bauherren eine effektive Grundstücksgröße und eine wirtschaftliche Erschließung. Gleichzeitig ermöglicht der Masterplan eine Verteilung unterschiedlicher Nutzungen zur Vermeidung nachbarlicher Konflikte.

Entstehungsgeschichte

Beeinflusst durch die stetige Nachfrage nach Gewerbeflächen wurden bereits Ende der 80er und Anfang der 90er Jahre im Rahmen des Gewerbeflächenplanes einzelne Gewerbestandorte ermittelt, einer vergleichenden Bewertung unterzogen und anschließend in das damals angelaufene Verfahren zur Fort-

schreibung des Flächennutzungsplanes eingespeist. Der Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main (damals so genannter Ökopark) war Bestandteil dieser Untersuchung - wenn auch mit einem räumlich vom aktuellen Geltungsbereich etwas abweichenden Zuschnitt.

Ausgehend von den Standortvorschlägen des Gewerbeflächenplanes wurden schon im Vorfeld einer verbindlichen Bauleitplanung umfangreiche Untersuchungen und Gutachten erarbeitet, die als „Empfindlichkeitsanalysen“ für ein ursprünglich 1 km² großes Untersuchungsgebiet zwischen den Stadtteilen Hechtsheim und Ebersheim Empfehlungen zur konkreten Lage der gewerblichen Bauflächen entwickelten. Die in den Jahren 1990 bis 1994 angestellten Untersuchungen liefen als Modellvorhaben im Rahmen eines vom Bundesbauministerium geförderten

Forschungsvorhabens, wurden wissenschaftlich begleitet und in einem entsprechenden Schlussbericht dokumentiert.

Die Ergebnisse dieser sowohl klimatologisch als auch landschaftsökologisch motivierten Empfindlichkeitsanalysen sind in Form eines konkretisierten Standortes für einen Wirtschaftspark in den Bebauungsplan eingeflossen. Bereits zu diesem Zeitpunkt wurden die Durchgrünung des Gebietes und so genannte Ventilationsbahnen innerhalb der Bauflächen thematisiert und im Rahmen der damals angegangenen Fortschreibung des Flächennutzungsplanes in der Form aufgenommen, dass über die Lage der landespflegerischen Ersatz- und Ausgleichsflächen entschieden wurde.



Oberbürgermeister Beutel, Baudezernent Schüler, Staatssekretär Eymael, Wirtschaftsdezernent Ringhoffer (von links)





Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Siedlungsstrukturkonzept

Die räumliche Lage des Wirtschaftsparks im Stadtgefüge ist in das auch dem Flächennutzungsplan zugrunde liegende gesamtstädtische polyzentrische Siedlungsmodell eingepasst, das sich an fünf Entwicklungsachsen (im vorliegenden Falle die Entwicklungsachse Innenstadt - Hechtsheim - Ebersheim) entfaltet und in den Ortskernen der Stadtteile punktaxial verdichtet. Die Bündelung der Siedlungstätigkeit im Bereich der Achsen soll die Achsenzwischenräume von baulichen Nutzungen soweit als möglich freihalten.

Die Achsenzwischenräume übernehmen als wichtige Freiräume hierbei die unterschiedlichsten Funktionen, angefangen von der Biotopvernetzung über die Sicherung wichtiger Ventilationsbahnen bis hin zur Naherholung und anderen ökologischen Ausgleichsfunktionen.

Artenschutz

In dem zum Bebauungsplan vorgelegten Umweltbericht gemäß § 2 a BauGB sind die Umweltverträglichkeitsprüfung, der landespflegerische Planungsbeitrag und das Feldhamster-Konzept integriert.

Zur Sicherung der geschützten Feldhamsterpopulation wurde am westlichen Rand des Plangebietes ein in Nord-Süd-Richtung durchlaufender Korridor von 10 m Breite entsprechend der Auflagen ausgebaut und gestaltet. Ergänzend hierzu hat die GVG die zwei anschließenden Flurstücke Nr. 23 und 17/2 (außerhalb des räumlichen Geltungsbereichs mit einem „S“-Zeichen gekennzeichnet) analog als so genannte „Trittsteine“ aufgewertet. Im Süden wurden entsprechende Flächen unmittelbar an den räumlichen Geltungsbereich anschließend bereitgestellt.

Zwischenzeitlich ist der 1. Bauabschnitt inklusive des großen Messegeländes im Süden des Areals feldhamsterfrei.

Flächenbilanz

Der räumliche Geltungsbereich des Bebauungsplanes umfasst eine Fläche von insgesamt ca. 92 ha (= 100 %), die sich wie folgt gliedert:

Nettobauland		
Gewerbe	ca. 65 ha	70,6 %
Verkehrsflächen inkl. Straßenbegleitgrün	ca. 15 ha	16,3 %
Grünflächen	ca. 9 ha	9,8 %
Ausgleichsflächen im Plangebiet	ca. 3 ha	3,3 %

Hinzu kommen außerhalb des Plangebietes gelegene vertraglich gesicherte Flächen zur Umsetzung des Feldhamsterkonzeptes - deren Größe noch nicht bezeichnet werden kann - sowie 16 ha landespflegerische Ausgleichsflächen.

Clusterbildung und Gebietsqualität

Das Plangebiet wird durch zwei 40 m breite Esplanaden über die Westumgehung an die Bundesautobahn mit schneller Verbindung zu dem internationalen Flughafen Frankfurt Rhein-Main und Spezialairport Frankfurt/Hahn erschlossen. Mit Bezug des ersten Unternehmens wird auch die Anbindung an den ÖPNV (Buslinien) gesichert.

Ein 60 m breiter in Nord-Süd-Richtung verlaufender Grünstreifen und die 40 m breiten Esplanaden teilen das über 900.000 m² (oder 90 Fußballfelder) große Gebiet in 12 verschiedene Cluster, die durch einen zwischen Stadt und GVG als

Entwickler vereinbarten Masterplan unterschiedlichen Nutzungen zugeführt werden sollen. Damit wird erreicht, dass der Investor sein Bauvorhaben nachbarverträglich und damit konfliktfrei verorten kann.

Die Nutzungsarten werden grob, entsprechend ihren Bedürfnissen nach Handwerk, Logistik, produzierendes Gewerbe, tertiäre Nutzung, Fachmärkte und Messestandort vorsortiert.

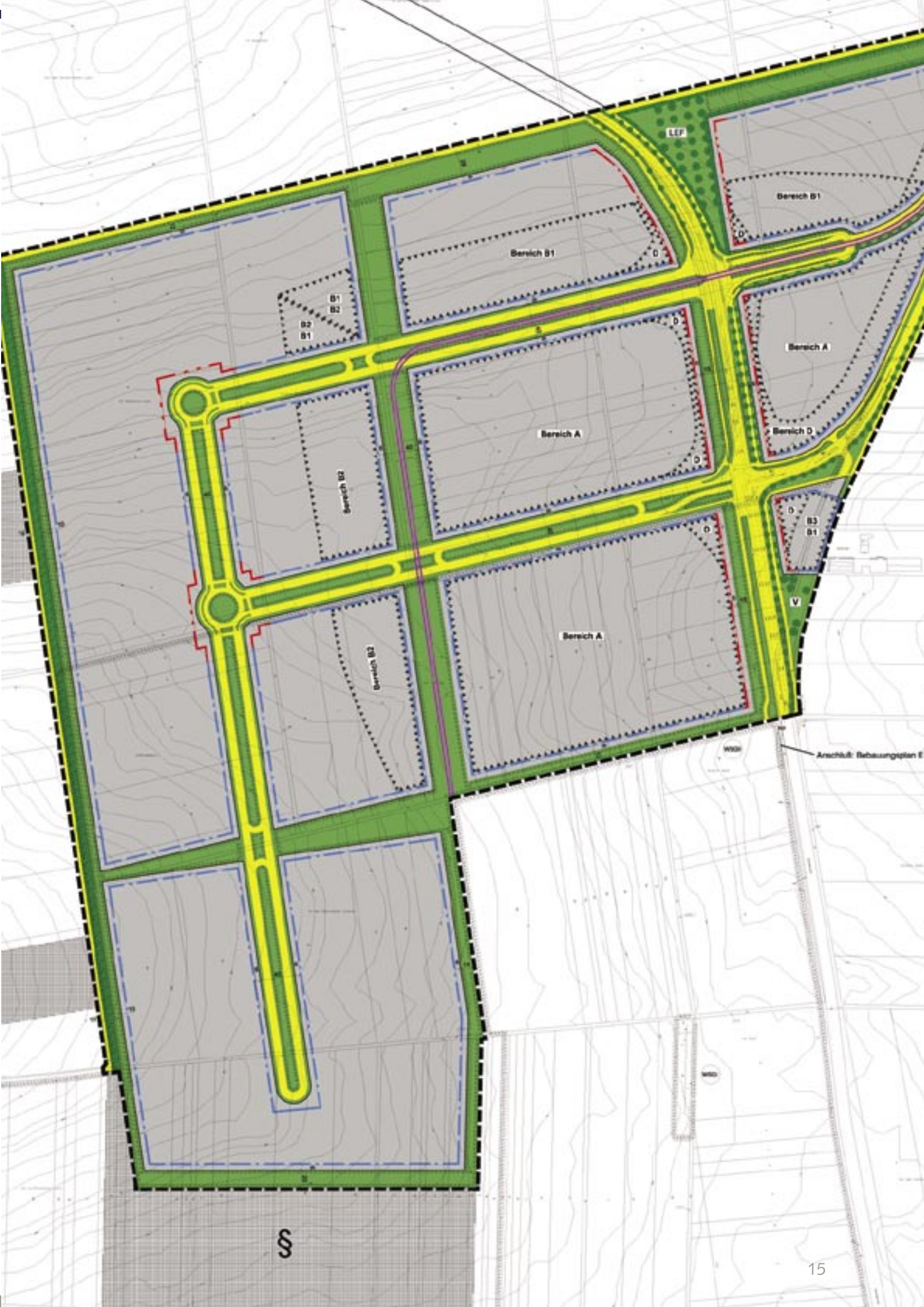
Innerhalb des Clusters wird durch eine intelligente Erschließungsrasterung dafür gesorgt, dass die Grundstückszuschnitte und -größen den Interessen des Bedarfes anpassbar sind.

Die Schaffung eines Zentrums dient der Gebietsversorgung. Die Grünachsen werden durch hochwertige Bepflanzung mit Bäumen und Sträuchern aufgewertet und schaffen so attraktive Aufenthaltsräume für die Beschäftigten und Besucher des Wirtschaftsparkes.

Planungsrechtliche Festsetzungen

Der Bebauungsplan setzt als Art der baulichen Nutzung ein Gewerbegebiet gemäß § 8 Baunutzungsverordnung (BauNVO) fest, dabei wird der gemeine Zulässigkeitskatalog gem. § 8 Abs. 2 BauNVO grundsätzlich nicht eingeschränkt.

Die GRZ ist auf maximal 0,8 festgesetzt. Die Höhe baulicher Anlagen wird auf 15 m begrenzt. Gebäude können innerhalb der überbaubaren Flächen unter Einhaltung der nach Landesrecht erforderlichen Abstandsflächen ohne Begrenzung in ihrer Länge errichtet werden. Das größte Einzelgrundstück ist nur durch die Clusterbildung begrenzt und kann somit 80.000 m² groß sein.



Wirtschaftspark Mainz Rhein/Main

Branchenmix

Das sich unmittelbar anschließende Gewerbegebiet Hechtsheim, eines der größten Gewerbegebiete im Rhein-Main-Gebiet mit einer vielfältigen Branchenmischung, wird zusätzliche interessante Synergieeffekte bieten.

24-Stunden-Betrieb

Mehrere Cluster bieten 24-Stunden-Betrieb, z. B. für Logistiker.

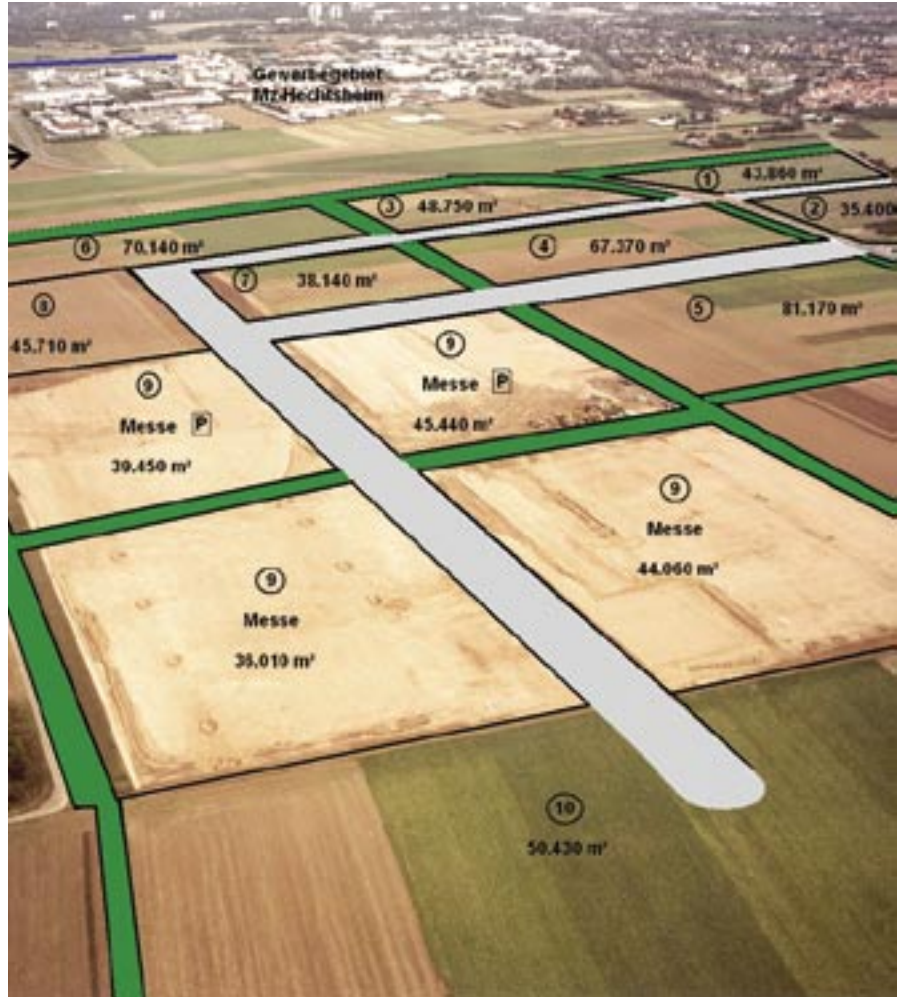
Erschließungsbeginn und Messe-nutzung

Im Juni 2004 begannen nach Vorbereitungsplanung und -findung die Erschließungsarbeiten. Schon im Spätherbst 2004 können die ersten Investoren mit ihren Baumaßnahmen beginnen. Dies ist nur deshalb möglich, weil im Zuge der Herstellung der Westumgehung bereits vorbereitende Arbeiten für die technische Infrastruktur geleistet wurden.

Die Erschließungsarbeiten beinhalten auch das künftige Messegelände der Stadt Mainz, was dem Gebiet eine weitere Attraktion beschert sowie den Investoren eine größere Kundennachfrage und Präsentation ermöglicht.

Vorgesehen ist die Nutzung eines Teiles des Wirtschaftsparks als Messe für einen Übergangszeitraum von mindestens 10 Jahren. Ab Frühjahr 2005 beginnt der Messetrubel mit der aus dem Volkspark verdrängten jährlich stattfindenden Rheinland-Pfalz-Ausstellung, weitere Messen und Events sind bereits angefragt und werden folgen.

Die Etablierung der Messe Mainz über das Jahr ist das Ziel der Mainzer Messegesellschaft und damit eine Perspektive für eine weitere Belegung des Wirtschafts-



standortes Mainz. Die geplanten Zelthallen mit einer Ausstellungsfläche von ca. 32.000 m² und mehr als 3.000 Parkplätze für Besucher bieten für Messen jeglicher Art und Größe die notwendigen Flächen und die bauliche und technische Infrastruktur.

Verfügbarkeit

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH ist zugleich Wirtschaftsförderungsgesellschaft. Sie sichert Investoren und Unternehmen die sofortige Verfügbarkeit der Grundstücke und eine

schnelle, unbürokratische Abwicklung der Ansiedlung.



Gewerbegebiet „Am Mombacher Kreisel“

Die Gewerbeflächen um den Mombacher Kreisel bilden das neue westliche Eingangstor von Mainz.

Durch die unmittelbare Nähe zur Autobahn A 643 kann das gesamte Areal als optimal erschlossen bezeichnet werden. Es bietet über den Mainzer Ring (A 60 / A 643) kürzeste Wege zu den Stadtteilen sowie in alle Richtungen des überregionalen Verkehrsnetzes.

In nächster Nähe finden Kunden Autohäuser der Marken Ford, Lexus, Toyota, Opel, Mitsubishi, VW, Hyundai, Skoda, Fiat, Citroën, Peugeot und das landesgrößte Fahrrad-Haus sowie Werkstätten und Kfz-Servicestationen.

Die Mainzer haben dieses Gebiet „Autokreisel“ getauft. Eine treffendere Bezeichnung kann kein Marketingexperte erfinden.

Die angesiedelten Firmen wollen den großen Marketingeffekt einer solchen Ballung von Unternehmen der Auto- und Fahrradbranche mit einer gemeinsamen Vermarktung der „Mobilitätsmeile“ nutzen.

Insgesamt haben sich inzwischen 16 Unternehmen auf ca. 60.000 m² Betriebsfläche angesiedelt bzw. mit ihren Baumaßnahmen begonnen. Hierdurch werden bzw. wurden etwa 450 Arbeitsplätze geschaffen.

Für sechs weitere Ansiedlungen bzw. Betriebserweiterungen sind bereits Verkaufszusagen bzw. Optionen über 21.000 m² erteilt worden. Damit stehen für Ansiedlungen am Mombacher Kreisel einschließlich des III. Bauabschnittes nur noch 14.000 m² zur Verfügung.



Tertiärstandort „Kisselberg“

Mainz ist als Teil des dynamischen Rhein-Main-Gebietes, als Landeshauptstadt und Universitätsstadt mit ihrer speziellen Branchenmischung überdurchschnittlich am allgemeinen Wirtschaftswachstum beteiligt. Nach den bisherigen Erfahrungen ist davon auszugehen, dass sich dieses Wachstum auf den Tertiärbereich konzentrieren wird. Die Zunahme der Büroaktivitäten vollzieht sich vor allem bei solchen Dienstleistungen, die nicht an den Produktionsstandort gebunden sind.

Die Nähe zur Universität und Fachhochschule, den Drittmittel-Einrichtungen als auch zum Forschungszentrum der Max-Planck-Gesellschaft verleiht dem Kisselberg eine zusätzliche Standortqualität, die gerade von Unternehmen der Branchen „Medien“, „Innovative Techniken und Dienstleistungen“ nachgefragt wird. Die Nähe der Mainzer Innenstadt und die ausgezeichnete Anbindung über den Europakreis an das Autobahnnetz, die hochwertige Gewerbegebietsplanung mit der 55 m breiten Esplanade und Grundstücksgrößen ab 5.000 m² kennzeichnen die hohe Qualität dieses Tertiärstandortes.



Dies sichert den Investoren langfristige Perspektiven und der Stadt Mainz ein Pfund, mit dem sich vortrefflich in der Zukunft wuchern lässt. An diesem voll entwickelten, hochwertigen Standort konnten seit 1995 fünf Baugrundstücke mit etwa 30.000 m² Fläche veräußert werden. Diese Grundstücke sind inzwischen weitgehend bebaut.

Die Rolle der GVG bei diesem Projekt umfasst den Ankauf der Grundstücke, die Vorratshaltung, Vermarktung und Veräußerung.



Dienstleistungsstandort Oberstadt

Eine ehemalige Hausmülldeponie (Anfang 20. Jahrhundert) veränderte ihr Gesicht.

Nach der Sanierung bietet die GVG völlig altlastenfreie Grundstücke innerhalb des Mainzer Autobahnringes in Zentrumsnähe auf ca. 50.000 m² für Ansiedlungen „nicht störender“ Betriebe, Labors, Forschungseinrichtungen u. ä. an. Direkt an der Henkackertrasse – parallel zur Bundesautobahn – stehen für übliche Gewerbebetriebe weitere 30.000 m² zur Verfügung.

Auf dem zentralen Parkplatz mit mehr als 1.200 Stellplätzen können die Bauherren die benötigten Flächen entweder zu günstigen Konditionen anmieten oder durch Ablösung in eine dauerhafte Nutzung überführen; müssen also nicht selbst für deren Herstellung investieren.



Unter dem Parkplatz wurde der gesammelte Hausmüll gesichert. Die Haftung und das Eigentum dieser Fläche verbleiben bei der Stadt/GVG.

Erwünschte Neuansiedlungen befinden sich in guter Nachbarschaft mit IBM, MAG, TZM, Naomi und anderen Unternehmen.



Luftaufnahme Oberstadt



Wohngebiet „Am Gonsenheimer Sand“

Ein neues Wohnquartier im Herzen von Mainz bietet mehr als 3.500 Einwohnern ein optimales Wohnumfeld mit zentralem Park, Sporthalle, Kindertagesstätte, Busanbindung, Freischwimmbad und Einkaufen in kindgerechten verkehrsberuhigten Räumen.



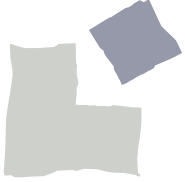
Kinderspielplatz

Ca. 80 % der Wohnungen und Reihenhäuser sind fertig gestellt. Es wird nun komplettiert durch ein altengerechtes Wohnen auf einem Grundstücksareal zwischen Weserstraße und Rektor-Forestier-Straße und durch die Bebauung des Wohnquartiers Ost mit Reihen-, Gartenhof- und Stadthäusern durch die städtische Wohnbau Mainz GmbH.



Willy-Brandt-Park





Wohngebiet „Am Großberghang“

Der Großberghang, am Ortsrand zum Stadtteil Weisenau, in Nachbarschaft zur bestehenden Einfamilienhaussiedlung und dem Steinbruch - dessen Renaturierung in den nächsten Jahren erfolgt - wird derzeit als Baugebiet für Einfamilien-, Doppel- und Reihenhäuser erschlossen.

Das neue Wohnquartier mit Hanglage und Ausblick auf den Taunus wird über die Max-Hufschmidt-Straße mit direktem Autobahnanschluss an die A 60 optimal angebunden. Ein zur Autobahn - teilweise 10 m hoher - sanft in das Gebiet abfallender Lärmschutzwall schirmt gegen den Autobahnlärm ab.

Erstmals wurde bei einem Baugebiet in Mainz ein Landschaftskonzept vorgeschaltet, dessen Ergebnisse sich mit einer nutzbaren Grünfläche von einem Drittel der Gesamtfläche präsentieren.

Grünzonen zwischen den einzelnen Wohnquartieren lockern die Bebauung auf. Die an der östlichen Seite des Gebiets angrenzende Abraumberge der Heidelberger Zement AG



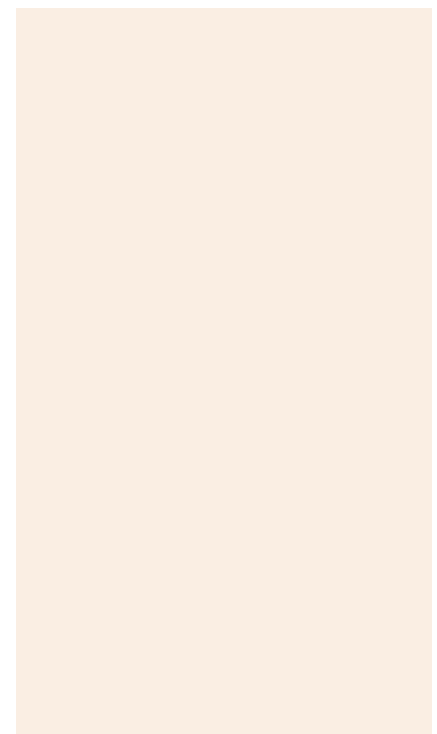
wird mittelfristig für die Bevölkerung zum Naherholungsgebiet umgewidmet.

Eine Bushaltestelle befindet sich am Baugebiet. Ebenso sind Kindergärten, Grund- und weiterführende Schulen sowie gute Einkaufsmöglichkeiten in unmittelbarer Nähe. Der Volkspark, der Stadtpark und der Rhein sind gut erreichbar.

Mit seinen vielfältig nutzbaren Grün-

flächen und den wohnnahen Spielplätzen bietet das Baugebiet insbesondere für Familien einen hohen Freizeitwert und für den Investor eine schnelle Umsetzung.

Die Erschließung wurde im Spätsommer 2002 begonnen. Die ersten Verkäufe an private Bauherren wurden im Sommer 2003 getätigt; inzwischen sind die ersten Familien eingezogen, viele Vorhaben befinden sich in der Bauphase und können besichtigt werden.





TechnologieZentrum Mainz GmbH (TZM)

Gründungsklima in Mainz auf der Erfolgsspur - drei Gründerzentren sichern Chancen -



Die 2002 begonnenen Veränderungen in der Gesellschafterstruktur und Geschäftsführung tragen zwischenzeitlich Früchte. Von sechs Mietern in einem Gründerzentrum Anfang 2002 können nach zwei Jahren nunmehr 38 Mieter in drei Gründerzentren vermeldet werden. Erfolgreich sind auch die Beratungsleistungen, die gemeinsam mit der Geschäftsführung des Technologiezentrums Koblenz erbracht werden. 2003 wurden 21 Unternehmen und seit Anfang 2004 weitere 16 Firmen in ihrer Gründungsphase beraten und erfolgreich gefördert.

Die Förderung innovativer Technologien, die Entstehung qualifizierter Arbeitsplätze und die Erhöhung der Standortattraktivität der Region ist Zweck und Aufgabe der Gesellschaft.

Zielgruppen sind Gründungsinteressierte, technologieorientierte Existenzgründer und junge Technologieunternehmen. Die Unterstützung erfolgt durch Beratung, Gestellung von Infrastruktur und Vermittlung von Kontakten.

Die Einmietung in die drei Gründerzentren in Mainz ist auf maximal fünf Jahre als Starthilfe begrenzt. Die Grundmiete ist im ersten Jahr am günstigsten und steigt jährlich geringfügig.

Entscheidungskriterien für die Aufnahme in die einzelnen Zentren sind Technologieorientierung, innovative Ideen, Tragfähigkeit des Konzeptes als

auch die Verfügbarkeit von Räumlichkeiten.

Als weiterer Tätigkeitsschwerpunkt sind die Existenzgründungsberatung und die Existenzsicherungsberatung zu nennen, die nicht zwingend einen Einzug in ein Zentrum erfordern. Für diese Leistungen haben die zu Beratenden einen finanziellen Eigenanteil zu erbringen. Die Beratung wird im Rahmen des Existenzgründerförderprogrammes des Landes Rheinland-Pfalz gefördert.

Das Land Rheinland-Pfalz und die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz sind mit je 49 %; die Stadt Mainz mit 2 % Gesellschafter der TZM.

Biotechnikum „An der Goldgrube“: Auf zwei Etagen sind ca. 1.060 m² eingerichtete Labore mit Technik der Sicherheitsstufe II und 620 m² Büros ausgebaut. Die komplette Fläche ist an drei Biotech-Unternehmen vermietet.



Innovationscenter „IBM-Gelände“: Das Gründerzentrum beherbergt derzeit auf rund 750 m² Nettomietfläche 16 Firmen. Fax, Frankiermaschine, Telefonanlage, Teeküche und Konferenzräume werden von allen Gründerunternehmen gemeinsam genutzt. 250 m² sind noch frei.



Technikcenter Oberstadt:

In dem einstöckigen Gebäude stehen rund 2.600 m² für Existenzgründer mit Büro- und Werkstattbedarf zur Verfügung. Konferenzräume, Teeküche und Telefonanlage werden von den Gründern gemeinsam genutzt.

Der erste Bauabschnitt wurde am 15. März 2003 fertig gestellt und im Laufe des Berichtszeitraumes nach Bedarf erweitert. Derzeit sind 19 Firmen auf über 1.100 m² eingemietet.





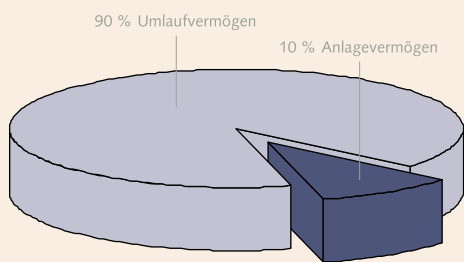
Bilanz 2003

Aktiva (mit Vergleichszahlen des Vorjahres)

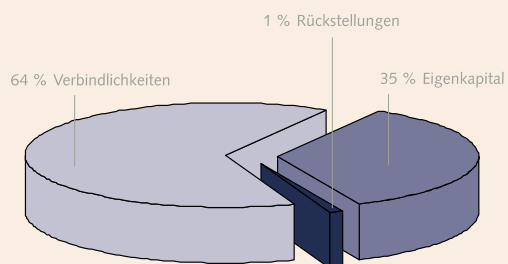
AKTIVA	31. Dezember 2003			31. Dezember 2002
	€	€	€	€
A. Anlagevermögen				
<i>I. Immaterielle Vermögensgegenstände Konzessionen, gewerbliche Schutzrechte und ähnliche Rechte und Werte sowie Lizenzen an solchen Rechten und Werten</i>		6.425,00		4.888,00
<i>II. Sachanlagen</i>				
1. Grundstücke, grundstücksgleiche Rechte und Bauten einschließlich der Bauten auf fremden Grundstücken	8.305.516,40			3.837.712,96
2. Andere Anlagen, Betriebs- und Geschäftsausstattung	181.568,73			30.808,18
3. Geleistete Anzahlungen und Anlagen im Bau	305.159,16	8.792.244,29		2.091.360,77
<i>III. Finanzanlagen</i>				
Beteiligungen		2.918.785,98		2.902.733,31
		11.717.455,27		8.867.503,22
B. Umlaufvermögen				
<i>I. Zum Verkauf bestimmte Grundstücke und andere Vorräte</i>				
1. Grundstücke ohne Bauten	87.728.377,40			86.620.634,95
2. In Arbeit befindliche Aufträge	0,00	87.728.377,40		118.923,65
<i>II. Forderungen und sonstige Vermögens- gegenstände</i>				
1. Forderungen aus Verkauf von Grundstücken	3.032.692,28			5.563.916,49
2. Forderungen gegen Unternehmen, mit denen ein Beteiligungsverhältnis besteht	1.748.654,33			99.758,65
3. Forderungen aus Vorfinanzierung Treuhandvermögen	11.583.755,17			11.191.862,34
4. Sonstige Vermögensgegenstände	618.952,48	16.984.054,26		719.718,57
<i>III. Kassenbestand, Bundesbankguthaben, Guthaben bei Kreditinstituten und Schecks</i>		2.326.825,07		6.787.360,70
		107.039.256,73		111.102.175,35
		118.756.712,00		119.969.678,57

Grafische Darstellung

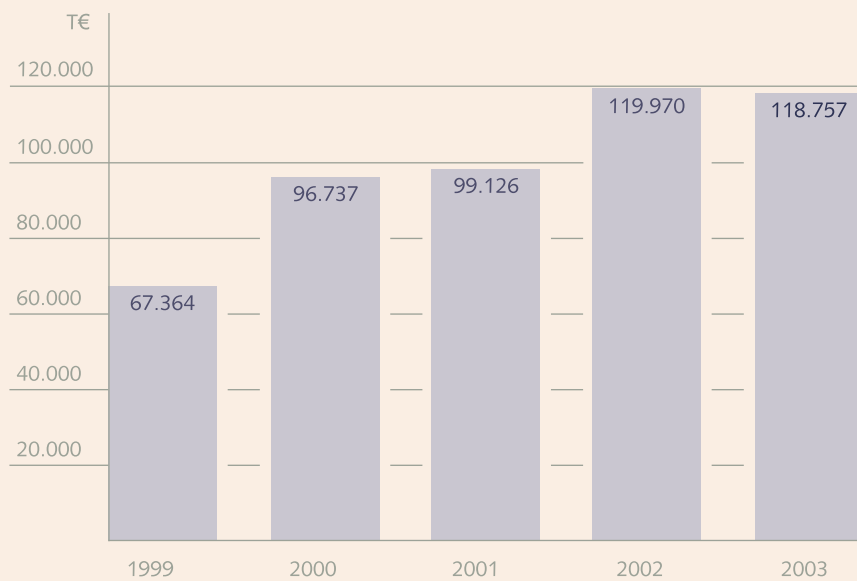
Bilanz Aktiva



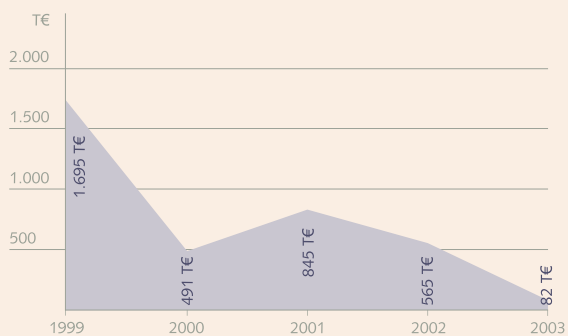
Bilanz Passiva



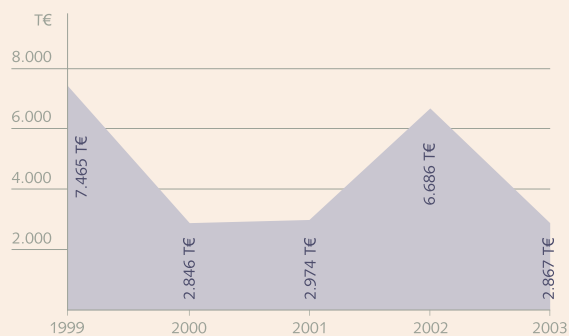
Bilanzsumme (5-Jahres-Übersicht)



Jahresergebnis (5-Jahres-Übersicht)



Umsatzerlöse (5-Jahres-Übersicht)



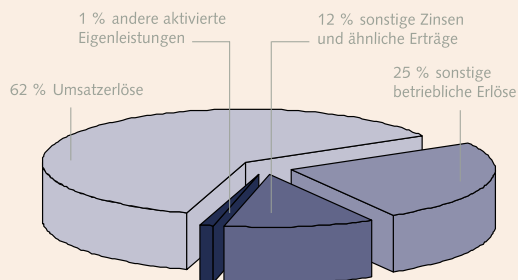


Gewinn- und Verlustrechnung 2003

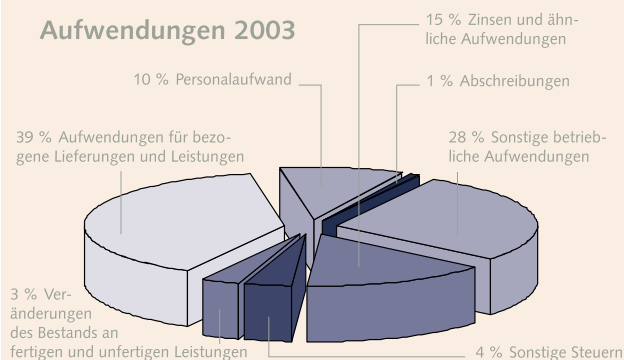
	2003		2002
	€	€	€
1. Umsatzerlöse		2.866.645,21	6.686.111,87
2. Veränderungen des Bestands an fertigen und unfertigen Leistungen		- 118.923,65	+ 118.923,65
3. Andere aktivierte Eigenleistungen		57.264,52	–
4. Sonstige betriebliche Erträge		1.147.706,86	397.987,32
5. Aufwendungen für bezogene Lieferungen und Leistungen			
a) Aufwendungen für Verkaufsgrundstücke	1.689.211,42		4.521.768,85
b) Aufwendungen für Bauaufträge	100.323,52		118.923,65
		1.789.534,94	4.640.692,50
6. Personalaufwand			
a) Löhne und Gehälter	376.214,33		286.938,77
b) Soziale Abgaben und Aufwendungen für Altersvorsorge und für Unterstützung	89.701,48		70.172,18
davon für Altersversorgung 6.006,96 (Vorjahr 3.911,14)		465.915,81	357.110,95
7. Abschreibungen auf immaterielle Vermögensgegenstände des Anlagevermögens und Sachanlagen		56.779,26	21.419,56
8. Sonstige betriebliche Aufwendungen		1.259.638,45	1.236.956,36
9. Sonstige Zinsen und ähnliche Erträge		547.662,51	472.371,03
10. Zinsen und ähnliche Aufwendungen		668.518,37	759.866,05
11. Ergebnis der gewöhnlichen Geschäftstätigkeit		+ 259.968,62	+ 659.348,45
12. Sonstige Steuern		178.007,97	94.123,97
13. Jahresüberschuss		81.960,65	565.224,48

Jahresergebnisse

Erträge 2003



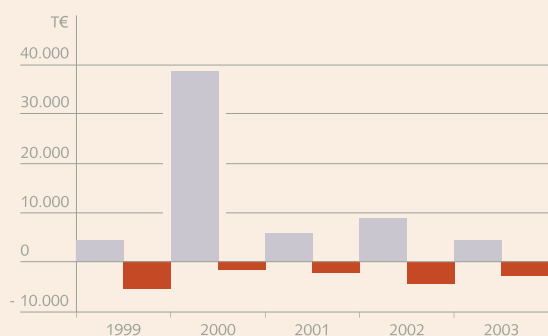
Aufwendungen 2003



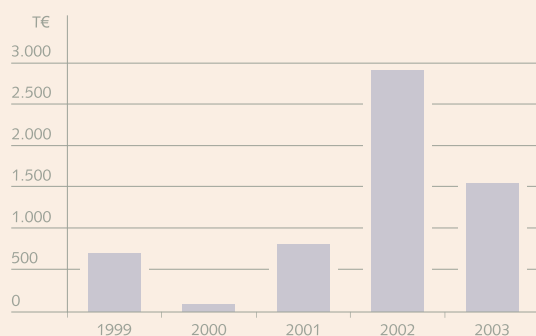
Ertragslage	Angaben in	2001	2002	2003
Jahresergebnis	T€	845	565	82
Betriebsleistung	T€	3.502	7.203	3.390
Betriebsaufwendungen	T€	3.007	6.208	3.662
operatives Ergebnis	T€	495	995	- 272
Finanzergebnis	T€	18	- 288	- 120
Eigenkapitalrentabilität	%	2,1	1,4	0,2
Gesamtkapitalrentabilität	%	1,7	1,1	0,6
Umsatzrentabilität	%	28,4	8,5	2,9
Aufwandsquote für Verkaufsgrundstücke und Bauaufträge	%	49,6	62,5	52,8
Personalaufwandsquote (Betriebsleistung/Personalaufwand*100)	%	10,0	4,9	13,7
Abschreibungsquote	%	0,5	0,3	1,7
Wertschöpfung	T€	2.035	1.682	1.216
Wertschöpfung in % der Betriebsleistung	%	58,1	23,4	36,9

Vermögens- und Finanzlage	Angaben in	2001	2002	2003
Bilanzsumme	T€	99.126	119.970	118.757
Anlagenintensität	%	5,9	7,4	9,9
Eigenkapital	T€	40.463	41.028	41.110
Eigenkapitalquote	%	40,8	34,2	34,6
Verschuldungsquote	%	59,2	65,8	65,4
Anlagendeckung I	T€	34.611	32.160	29.392
working capital	T€	69.655	87.975	80.979
cash flow nach DVFA/SG	T€	861	586	139
Finanzmittelfonds	T€	608	6.787	2.327

Grundstückszu- und abgänge im Umlaufvermögen



Investitionen in Sachanlagen und Abschreibungen





Bestätigungsvermerk des Abschlussprüfers

Ich habe den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und den Lagebericht der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH für das Geschäftsjahr vom 01. Januar 2003 bis 31. Dezember 2003 geprüft. Die Buchführung und die Aufstellung von Jahresabschluss und Lagebericht nach den deutschen handelsrechtlichen Vorschriften liegen in der Verantwortung der Geschäftsführung der Gesellschaft. Meine Aufgabe ist es, auf der Grundlage der von mir durchgeführten Prüfung eine Beurteilung über den Jahresabschluss unter Einbeziehung der Buchführung und über den Lagebericht abzugeben.

Ich habe meine 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

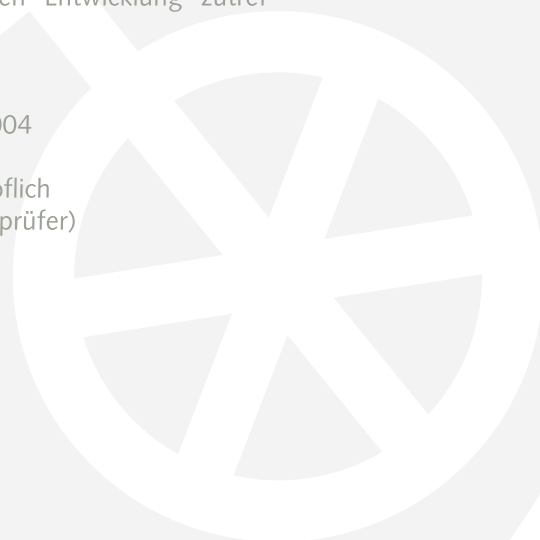
angewandten Bilanzierungsgrundsätze und der wesentlichen Einschätzungen der Geschäftsführung sowie die Würdigung der Gesamtdarstellung des Jahresabschlusses und des Lageberichts. Ich bin der Auffassung, dass meine Prüfung eine hinreichend sichere Grundlage für meine Beurteilung bildet.

Meine Prüfung hat zu keinen Einwendungen geführt.

Nach meiner Überzeugung vermittelt der Jahresabschluss unter Beachtung der Grundsätze ordnungsmäßiger Buchführung ein den tatsächlichen Verhältnissen entsprechendes Bild der Vermögens-, Finanz- und Ertragslage der Gesellschaft. Der Lagebericht gibt insgesamt eine zutreffende Vorstellung von der Lage der Gesellschaft und stellt die Risiken der künftigen Entwicklung zutreffend dar.

Mainz,
19. März 2004

Dr. Klaus Höflich
(Wirtschaftsprüfer)



Geschäftsführung, Mitarbeiterinnen, Mitarbeiter



Franz Ringhoffer
Wirtschaftsdezernent der Stadt Mainz
Geschäftsführer GVG
AR-Vorsitzender TZM



Ferdinand Graffé
Geschäftsführer TZM
Prokurist GVG für Gewerbeansiedlung und Grundstücksentwicklung



Rudi Hammer
Geschäftsführer TZM
Prokurist GVG für Finanzen und Wirtschaftsförderung



Martina Martin
Leiterin Grundstücksentwicklung,
Gewerbeansiedlung



Roland Elter
Leiter Vertragsmanagement,
Gewerbeansiedlung



Joachim Hauser
Projektmanagement,
FM Gründerzentren



Klaus Bergmann
Leiter Rechnungswesen



Lilli Christel Zube
Sekretariat



Andrea Glöckner
Vertragsmanagement
Facility Management



Stefan Rasenberger
Auszubildender



Grundstücksverwaltungsgesellschaft
der Stadt Mainz mbH



Mainz spielt in der 1. Liga

Platz 1 beim Standort-Ranking von 40 deutschen Großstädten bei der Analyse und Prognose von Preisen, Mieten, Renditen und Wirtschaftskraft.

Cash, Kapitalanlage-Magazin, Ausgabe Jan./Feb. 2004

Titel: Provinz schlägt Metropole; Die Märkte stehen Kopf

Der Detailbericht zu Mainz ist überschrieben mit „Wachwechsel am Rhein“, da Mainz im Vergleich zum Vorjahr (da waren wir auf Platz 2) Köln vom Spitzenplatz verdrängt hat.

Textauszug: „Mainz kann mit vielem glänzen, was den großen Metropolen derzeit fehlt: das vergleichsweise robuste Wirtschaftswachstum, eine der niedrigsten AL-Quoten in Deutschland und der stabile Büromarkt machen die Medienstadt immun gegen die allgemeinen Schwächesyndrome der Immobilienmärkte. Besonders entscheidend für das positive Ranking ist nicht zuletzt die hervorragende Mietrendite von 5,7 Prozent für Wohnimmobilien in guten und sehr guten Lagen (Durchschnitt aller Standorte bei der Rendite ist 4,6 Prozent). Die hohe Kaufkraft von knapp 18,7 Prozentpunkten über dem Bundesdurchschnitt dokumentiert zusätzlich den Wohlstand der Universitätsstadt. Mainz gehört damit auch zu den attraktivsten deutschen Standorten für den Einzelhandel.“

Platz 4 im Gesamtranking bei 50 getesteten dt. Städten. Vor Mainz nur München, Frankfurt/Main und Stuttgart.

Wirtschaftswoche, Ausgabe 17 vom 15. April 2004

Exklusivstudie Deutschlands Städte im Test; Wohlstand, Arbeit, Perspektiven: wo man am besten verdient und lebt (durchgeführt von der Wirtschaftswoche, der Initiative Soziale Marktwirtschaft und der Kölner IW Consult GmbH).

In den Detailrankings schließt Mainz u. a. wie folgt ab:

- Platz 8 in Punkto Standortqualität
- Platz 1 in Punkto Wirtschaftsstruktur (Dynamikbetrachtung - Entwicklung der Kennziffern von 1998 – 2003)

Platz 4 durch Mainz 05 nach dem vierten Spieltag in der 1. Fußball-Bundesliga.



Platz 13 im Gesamtranking der 439 Städte und Kreise in Deutschland.

Handelsblatt vom 21.07.2004 und 27.07.2004

Deutsche Regionen im Test; Standortvergleich aller 439 Städte und Kreise; Zukunftsatlas 2004 des Beratungsunternehmens Prognos.

Mainz wird von Prognos als so genannter Stiller Star identifiziert. „Mainz, Stiller Star – Neuer Wachstumsstandort im Rhein-Main-Gebiet“. Mainz landet mit seinem 13. Platz vor Düsseldorf, Hamburg und Köln.

Textauszüge: „Mainz gehört wirtschaftlich zu den dynamischsten Regionen Deutschlands. Wegen der hohen Lebensqualität bleiben Jungakademiker der Uni und FHs nach dem Studium oft in der Stadt hängen. Wäre Mainz keine Stadt, sondern ein Unternehmen, würden Analysten es als „stark diversifiziert“ beschreiben – die wirtschaftliche Potenz steht und fällt nicht nur mit einer Schlüsselbranche, sondern fußt auf mehreren Säulen. Büros sind 30 Prozent billiger als in Frankfurt.“

Impressum

Verantwortlich:
Ferdinand Graffé

Texte, Grafik:
Klaus Bergmann, Ferdinand Graffé,
Rudi Hammer, Martina Martin

Aufnahmen:
Carsten Costard, Mainz
Luftbildaufnahmen:
Bildagentur Rath, Schwabenheim

Satz und Gestaltung:
Werbeagentur Bechtler & Eder GmbH,
Mainz

Auflage: 1.000 Stück
Stand: 15.09.2004