

# Beschlussvorlage



Landeshauptstadt  
Mainz

öffentlich		Drucksache Nr. 0034/2025
Amt/Aktenzeichen 20/	Datum 09.01.2025	TOP

Behandlung im Stadtvorstand gem. § 58 (3) S. 2 i. V. m. 47 (1) S. 2 Nr. 1 GemO am 21.01.2025

Beratungsfolge Gremium	Zuständigkeit	Datum	Status
Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen	Vorberatung	28.01.2025	Ö
Stadtrat	Entscheidung	05.02.2025	Ö

## Betreff:

Übernahme von Bürgschaften für zwei Darlehen der Rheinhessen Sparkasse zugunsten der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG)

Dem Oberbürgermeister und dem Stadtvorstand vorzulegen

Mainz, 9. Januar 2025

gez.

Günter Beck  
Bürgermeister

Mainz,        Januar 2025

Nino Haase  
Oberbürgermeister

## Beschlussvorschlag:

Der Ausschuss für Finanzen und Beteiligungen empfiehlt, der Stadtrat beschließt die Übernahme von zwei modifizierten Ausfallbürgschaften für zwei Darlehen der Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG) bei der Rheinhessen Sparkasse i.H.v. insgesamt 41 Mio. €.

## 1. Sachverhalt

Die Grundstücksverwaltungsgesellschaft der Stadt Mainz mbH (GVG) wurde mit Treuhandvertrag vom 18./19.10.2017 mit der Gesamtentwicklung der ehemaligen GFZ-Kaserne beauftragt (Quartier „Am Pariser Tor“). Im Rahmen dieses Vertrages hat die GVG die künftigen Bauflächen ebenso zu entwickeln und herzustellen, wie die Straßen, Grünflächen und weitere öffentliche Nutzungen.

Zwischen dem derzeitigen Eigentümer, der Bundesanstalt für Immobilienaufgaben (BImA) und der Stadt Mainz wurde am 11.03./21.03.2024 ein Letter of Intent abgeschlossen, in dem die Absicht einer gemeinsamen Entwicklung der ehemaligen GFZ-Kaserne bekundet wurde. Die BImA beabsichtigt, der Stadt Mainz/GVG eine Teilfläche von ca. 63.700 m<sup>2</sup> zu veräußern und auf der verbleibenden Restfläche von ca. 14.000 m<sup>2</sup> Wohnungen für Bundesbedienstete zu errichten. Zur Umsetzung sollen ein Kaufvertrag über die Erwerbsfläche GVG und ein Entwicklungsvertrag über die bei der BImA verbleibende Restfläche abgeschlossen werden. Die Verträge sollen Anfang 2025 endverhandelt und geschlossen werden.

In dem in der Entwicklung befindlichen Bebauungsplan „Neues Stadtquartier ehemalige GFZ-Kaserne (O53)“ sind nach dem derzeitigen Stand Wohn- und Mischgebietsflächen sowie Sondergebietsflächen für Biotechnologie vorgesehen.

Die Gesamtkosten des Projektes belaufen sich nach aktuellen Planungen auf 64,85 Mio. €; hierin enthalten sind 54,16 Mio. € Entwicklungs- und Erschließungskosten, 4,08 Mio. € Projektsteuerungskosten sowie 6,61 Mio. € Finanzierungskosten (incl. Bürgschaftsgebühren). Die Gesamteinnahmen primär durch die Vermarktung der erschlossenen Flächen werden mit EUR 68,16 Mio. € veranschlagt. Somit ist davon auszugehen, dass das Projekt den städtischen Haushalt nicht belasten wird.

Die Finanzierung des Projektes erfolgt hauptsächlich über 2 Darlehen; die günstigsten freibleibenden Angebote hat die Rhein Hessen Sparkasse abgegeben:

### 1. Darlehen: Finanzierung Kaufpreis incl. Nebenkosten

Nominal: 16,0 Mio. €  
Laufzeit: 6 Jahre  
Zinssatz: 2,95 % p.a.  
Tilgung: endfällig

Das Darlehen wird am Ende der Laufzeit durch bis dahin erfolgte Verkäufe getilgt.

### 2. Darlehen: Finanzierung der Herrichtungs- / Erschließungs- / und sonstiger laufender Kosten:

Nominal: 25,0 Mio. € in Form eines Rahmenkreditvertrages (flexible Abruf- und Tilgungsmöglichkeiten)  
Laufzeit: 10 Jahre  
Zinssatz: 3,64 % p.a.  
Tilgung: je nach erfolgter Veräußerung erschlossener Flächen.

Zwischenzeitliche Liquiditätsschwankungen kann die GVG durch eigene liquide Mittel decken.

Die Besicherung der beiden Darlehen soll jeweils über eine Bürgschaft (100 %) der Stadt Mainz erfolgen. Zur Sicherstellung, dass die Stadt Mainz eine 100 % Bürgschaft übernehmen kann, ohne gegen EU-Beihilferecht zu verstoßen, wurde seitens PWC ein Gutachten erstellt. Das Gutachten bestätigt, dass eine Notifizierung der Bürgschaften als beihilfefreie Finanzierungshilfe bei der EU-Kommission nicht zwingend erforderlich ist, soweit ein belastbares, dokumentiertes, marktübliches Entgelt seitens der Stadt Mainz erhoben wird. Dies ist bei Anwendung einer laufenden jährlichen Bürgschaftsprämie in Höhe von 0,7 % der Restvaluta der Darlehen der Fall, sodass durch die 100 %-ige Bürgschaftsübernahme kein Beihilfetatbestand besteht. Eine ergänzende Notifizierung der Bürgschaft bei der EU-Kommission als sog. „no-aid-Bestätigung“ (mit unbestimmter Verfahrensdauer), wird somit als nicht zwingend notwendig angesehen.

Gemäß Dienstanweisung Bürgschaften der Stadt Mainz aus 2015 zahlt die GVG der Stadt Mainz für die Bürgschaften einerseits eine einmalige Prämie auf das o.g. Nominal sowie eine laufende Prämie auf das jeweilige Nominal am Jahresende.

Das gesamte durch die Stadt Mainz übernommene Bürgschaftsvolumen per 31.12.2023 beläuft sich auf 57,4 Mio. €. Betrachtet man den Zeitraum von 2013 bis 2023 lässt sich feststellen, dass sich das Volumen seit dem Jahr 2013 deutlich verringert hat - per 31.12.2013 betrug das verbürgte Nominalvolumen noch 376,7 Mio. €, in 2024 ist ein weiterer Rückgang erfolgt. Betrachtet man ausschließlich die Bürgschaften zu Gunsten der GVG, lässt sich ebenfalls ein deutlicher Rückgang zum Vergleichsjahr 2013 feststellen. Per 31.12.2013 bürgte die Stadt Mainz für Darlehen der GVG i.H.v. 80,3 Mio. €, aktuell sind es noch 16,7 Mio. €.

## **2. Lösung**

Die Stadt Mainz übernimmt die o.g. Bürgschaften zugunsten der GVG. Hierfür zahlt die GVG der Stadt Mainz eine einmalige Bürgschaftsprovision in Höhe von 0,5 % auf das o.g. Nominalvolumen sowie eine laufende jährliche Prämie in Höhe von 0,7 % auf das jeweilig verbürgte Nominal am Ende des Jahres.

## **3. Alternative**

Sollte die Stadt Mainz die Bürgschaften nicht übernehmen, wird sich die Entwicklung der ehemaligen GFZ-Kaserne nicht realisieren lassen.

## **4. Analyse und Bewertung geschlechtsspezifischer Folgen**

Keine

## **5. Finanzielle Auswirkungen**

Siehe Punkt 2 (Prämienzahlungen zugunsten der Stadt Mainz)