



01.12.2021

über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

*12.12.21*  
*692/12*

Der Magistrat

Dezernat für  
Stadtentwicklung und Bau

über  
Magistrat

und  
Herr Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

an den Ausschuss für Finanzen und Beteiligung

*26*. November 2021

**Mehr Transparenz bei Liegenschafts- und Garagenfonds**  
Beschluss-Nr. 0162 vom 23. April 2008 und  
Beschluss-Nr. 0277 vom 9. September 2009 (SV-Nr. 08-F-01-0041)

Beschlusstext:

Der Magistrat wird gebeten, dem Haupt- und Finanzausschuss künftig einmal jährlich einen Bericht über den Liegenschafts- und Garagenfonds vorzulegen, aus dem hervorgeht:

- in welcher Höhe Mittel beiden Fonds zugeflossen sind bzw. aus ihnen abgeflossen sind
- welche größeren Projekte aus beiden Fonds finanziert wurden.

Der Magistrat wird gebeten, in den jährlichen Berichten immer den Anfangsbestand auszuweisen.

Berichtstext:

1. Grundstücksfonds „klassisch“

Der Anfangsbestand zum 1. Januar 2019 betrug 43.898.159,63 € und gliedert sich wie folgt:

- Grundstücksfonds Wiesbaden: 50.257.841,54 €
- Grundstücksfonds AKK: - 6.359.681,91 €

Der Endbestand zum 31. Dezember 2019 bzw. Anfangsbestand zum 1. Januar 2020 betrug 58.605.613,43 € und gliedert sich wie folgt:

- Grundstücksfonds Wiesbaden: 56.711.135,04 €
- Grundstücksfonds AKK: 1.894.478,39 €

Der Endbestand zum 31. Dezember 2020 bzw. Anfangsbestand zum 1. Januar 2021 betrug: 50.060.562,35 € und gliedert sich wie folgt:

- Grundstücksfonds Wiesbaden: 50.018.105,08 €
- Grundstücksfonds AKK: 42.457,27 €

## 2. Grundstücksfonds „Entwicklungsgebiete“

Um den Schwerpunkt der Wohnungsbauförderung und des sozialen Wohnungsbaus umsetzen zu können, wurden auf dem gesonderten Investitionsprojekt (I.04315 - Finanzierung von Baugebieten) 10 Mio. € im Jahr 2014 und 15 Mio. € in 2015 veranschlagt (Grundstücksfonds „Entwicklungsgebiete“).

Finanziert wurden aus diesen Mitteln bisher die auf die Stadt entfallenden anteiligen Grunderwerbskosten der Grundstücke von der Firma Dyckerhoff (2015) sowie die Planungs- und Entwicklungskosten für das Wohnbaugebiet „Hainweg“. Im Jahr 2019 wurden Verkaufserlöse aus dem Wohnbaugebiet „Hainweg“ generiert.

Der Anfangsbestand betrug zum:

- 1. Januar 2019: 1.598.374,22 €,
- 1. Januar 2020 40.891.432,50 €,
- 1. Januar 2021: 40.891.277,62 €.

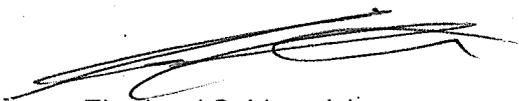
3. Anders als beim Garagenfonds, der von Dritten bestückt wird (Ablöse Stellplätze), ist der Grundstücksfonds ein Berechnungssystem innerhalb der Buchhaltung zur Abbildung der durch den Grundstücksverkehr stattfindenden Vermögensveränderungen.

Die tatsächlichen Ist-Abrechnungen erfolgen über die jeweiligen Einzelprojekte. Dadurch ist gewährleistet, dass Veränderungen im Grundvermögen bilanziell dargestellt sind und kein Vermögensverzehr stattfindet.

Im beigefügten Jahresbericht sind die größeren Maßnahmen und Projekte, die in den Jahren 2019 und 2020 über den Grundstücksfonds abgewickelt wurden, aufgeführt.

4. Die Anfrage Nr. 23/2021 nach § 45 der Geschäftsordnung der Stadtverordnetenversammlung der Fraktion Bündnis90/Die Grünen vom 05. Oktober 2021 wurden mit Schreiben vom 18. Oktober 2021 beantwortet. In diesem Antwortschreiben weicht der zum 1. Januar 2020 ausgewiesene Anfangsbestand für den Grundstücksfonds „klassisch“ von dem hier genannten Wert ab, da bei der Prognose lediglich die in SAP gebuchten Kaufpreiseinzahlungen und -auszahlungen zu Grunde gelegt wurden. Die sonstigen Entnahmen und Rückführungen, z.B. für Baulandumlegungen blieben seinerzeit unberücksichtigt.

Mit freundlichen Grüßen  
in Vertretung



Eberhard Seidensticker  
Stadtrat

Anlage

## Anlage Jahresbericht Grundstücksfonds für 2019 und 2020

### Finanzielle Auswirkungen Grundstücksfonds "klassisch" 2019

Anfangsbestand GF 01.01.2019

43.898.159,63 €

Maßnahme / IM-Projekt	Ausgaben	Vorlage
Umbuchung Eichen	478.650,00 €	
Ank. Delkenheim Fl. 1 Flst. 12/48, I.5300	151.252,00 €	19-D-007
div. Ankäufe, sonstige Verrechnungen	3.025.714,40 €	
Entnahmen für Baulandumlegungen	7.091.069,00 €	
<b>Ausgaben Gesamt</b>	<b>10.746.685,40 €</b>	
	<b>Einnahmen</b>	
Verk.im Abraham-Lincoln-Park, Fl. 46, Flst. 199/4, I.4266	5.380.925,00 €	14-V-80-2328
Verk. Grundstück in Schierstein an SEG, I.4808	593.988,00	17-V-80-2316
Verk. Wiesbaden, Friedrich-Naumann-Str, 4, I.5020	590.000,00	17-V-80-2339, 18-V-2329
Verkauf ZwergNase, I.5132	1.912.572,00	17-V-80-2337
Verkauf EBR Grundstück Kohlheckstr. 46, Do Flur 83, Flurstück 37, I.5202	322.740,00 €	18-V-80-2305
Beendigung Dauermietrecht Luisenforum, I.5310	3.550.000,00	18-V-80-2331
Verk. ERB DO Langendellschlag 61, I.5321	447.000,00	19-V-23-0215
Refinanzierung Bauhöfe Amt 66	1.626.569,61	
Verk. Baugrundstück im Mühltal, I.5356	1.180.550,00	19-V-80-2303
div. Verkäufe, sonstige Verrechnungen	9.849.794,59 €	
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>25.454.139,20 €</b>	
<b>Endbestand GF 31.12.2019</b>	<b>58.605.613,43 €</b>	

### Finanzielle Auswirkungen Grundstücksfonds "klassisch" 2020

Anfangsbestand GF 01.01.2020

58.605.613,43 €

Maßnahme	Ausgaben	Vorlage
Aus. VKR Kochbrunnenplatz 3, I.5189	1.493.307,78	19-V-23-0235
Ank. Grundstücke Abraham-L.-Park, I.4421	160.765,06	19-V-23-2306
Abbrüche Wiesbaden, I.5210	249.724,56	
Ank. Bierstadt Kilian, I.5460	2.574.996,23	19-V-23-0242
Ank. Erb. Flur 16 Flst. 25/1, I.5515	798.825,02	20-V-23-0205
Baumiandumlegung	4.656.175,00	
sonstige Ausgaben	6.878.038,29 €	
<b>Ausgaben Gesamt</b>	<b>16.811.831,94 €</b>	
	<b>Einnahmen</b>	
Verk. Delk. Flur 32 Flst. 54/2 an Holtz Office GmbH & Co. Verwaltungs KG, I.4019	339.830,00	19-V-23-0217
Verk. EBR Grundstück Hasenspitz 44, Do Fl. 83, Flst. 137, I.5420	447.000,00	19-V-23-0234
Verk. Delk, Max-Planck-Park Fl. 32 Flst 53/0 Tfl. 54/2 und 81/5, I.5489	2.877.590,00	19-V-23-0214
Verk. Für den Ausbau der A643, I.5581	388.410,00	20-V-23-0210
div. Verkäufe, sonstige Verrechnungen	4.213.950,86	
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>8.266.780,86</b>	
<b>Endbestand GF 31.12.2020</b>	<b>50.060.562,35 €</b>	

### Finanzielle Auswirkungen Entwicklungsgebiete 2019 und 2020

Anfangsbestand GF 01.01.2019

1.598.374,22 €

Maßnahme	Ausgaben	Vorlage
Projektkostenvermarktung	1.665.465,99 €	es handelt sich um mehrere Vorlagen aus mehreren Jahren
Hainweg Erschließung und Herstellung, I.5211	187,61 €	
Budgetumsetzung ATOS Anteile	65.497,00 €	
<b>Ausgaben Gesamt</b>	<b>1.731.150,60 €</b>	
	<b>Einnahmen</b>	
Verkaufserlöse Hainweg, I.4291	41.024.054,00 €	
<b>Einnahmen Gesamt</b>	<b>41.024.054,00 €</b>	
<b>Endbestand Wohnbau 31.12.2020</b>	<b>40.891.277,62 €</b>	