

**Betreff** Mietmodelle - Mietanpassungen und Mehrkosten Neubau Turnhalle Gutenberschule

Dezernat/e

Bericht zum Beschluss

Nr. vom

**Erforderliche Stellungnahmen**

- Amt für Innovation, Organisation und Digitalisierung
- Kämmerei
- Frauenbeauftragte nach HGIG
- Frauenbeauftragte nach HGO
- Sonstiges
- Rechtsamt
- Umweltamt: Umweltprüfung
- Straßenverkehrsbehörde

**Beratungsfolge**

- Kommission
- Ausländerbeirat
- Kulturbeirat
- Ortsbeirat
- Seniorenbeirat

(wird von Amt 16 ausgefüllt) **DL-Nr.**

- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich
- nicht erforderlich      erforderlich

Magistrat Eingangsstempel  
Büro d. Magistrats

30. Aug. 2022

Tagesordnung A      Tagesordnung B

Umdruck nur für Magistratsmitglieder

Stadtverordnetenversammlung

nicht erforderlich      erforderlich

öffentlich      nicht öffentlich

wird im Internet / PIWi veröffentlicht

Anlagen öffentlich

Anlagen nichtöffentlich

Mietmodelle Gesamtübersicht Stand 08.08.2022



## B Kurzbeschreibung des Vorhabens (verpflichtend)

(Die Inhalte dieses Feldes werden [außer bei vertraulichen Vorlagen, wie z. B. Disziplinarvorlagen] im Internet/Intranet veröffentlicht. Es dürfen hier keine personenbezogenen Daten im Sinne des Hessischen Datenschutzgesetzes verwendet werden (Ausnahme: Einwilligungserklärung des/der Betroffenen liegt vor). Ergänzende Erläuterungen, soweit erforderlich, siehe D. Begründung, Pkt. II)

Aufgrund der gestiegenen Zinsen für Baukredite ist eine Anpassung der Mieten in den Mietmodellen notwendig. Auch muss aufgrund der Baukostensteigerungen die Budgetreserve in den Projekten angepasst werden.

## C Beschlussvorschlag

1. Es wird zur Kenntnis genommen, dass

- 1.1 für die Projekte „Grundschule Bierstadt - Erweiterung“, „Hebbelschule / Mittelstufenschule Dichterviertel - Erweiterung“ und „Martin-Niemöller-Schule - Neubau als Erweiterung“ mit Beschluss der Ausführungsvorlagen die entsprechenden Mietverträge abgeschlossen wurden.
- 1.2 die Finanzierung der Bauprojekte mit Baubeginn vorgenommen wurde und es zwischen Beschlussfassung und Finanzierung zu einer erheblichen Steigerung der Zinsen gekommen ist.
- 1.3 die bisher angenommenen Risikoabsicherungen in den Projekten aufgrund der stetig steigenden Baupreise angepasst werden.
- 1.4 die finanziellen Auswirkungen mit Mietbeginn voraussichtlich ab den Haushaltsjahren 2024 zum Tragen kommen.
- 1.5 sich die finanziellen Auswirkungen wie folgt darstellen:

Projekt	Bisheriger monatliche Miete	Steigerung Zins	Mieteffekt Zins	Steigerung Risikoaufschlag	Mieteffekt Risikoaufschlag	Zukünftige monatliche Miete
Grundschule Bierstadt	73.750,00	von 2,1 % auf 3,3 %	13.666,00	von 16,14 % auf 21,14 %	1.917,00	89.333,00
Hebbelschule/ Mittelstufenschule Dichterviertel	98.500,00	von 1,8 % auf 3,3 %	22.167,00	von 22,89 % auf 27,89 %	2.000,00	122.667,00
Martin-Niemöller-Schule	101.167,00	von 2,0 % auf 3,3 %	21.000,00	von 15,9 % auf 20,9 %	3.833,00	126.000,00

1.6 neben dem genannten Sachverhalt in den Mietmodellen es im Projekt „Gutenbergschule - Neubau Turnhalle KIP II“ zu Mehrkosten von ca. 1.200.000 € kommen wird. Diese beruhen auf allgemeinen Preissteigerungen.

2 Es wird beschlossen:

- 2.1 Die Miethöhen in den drei betroffenen Mietmodellen werden vertraglich angepasst.
- 2.2 Den in Punkt 1.6 genannten Mehrkosten wird zugestimmt, die Finanzierung erfolgt soweit möglich aus Mitteln des Förderprogramms KIP II.

## D Begründung

### I. Auswirkungen der Sitzungsvorlage

(Angaben zu Zielen, Zielgruppen, Wirkungen/Messgrößen, Quantität, Qualität, Auswirkungen im Konzern auf andere Bereiche, Zeitplan, Erfolgskontrolle)

Um die Finanzierung der Bauprojekte zu sichern, benötigt die WiBau einen Beschluss, dass die Miethöhen an die aktuellen Finanzierungsbedingungen angepasst werden.

### II. Ergänzende Erläuterungen

(Demografische Entwicklung, Umsetzung Barrierefreiheit, Klimaschutz/Klima-Anpassung, etc.)

Aufgrund der aktuellen Zinsentwicklung ist eine Anpassung der Mietzahlungen unumgänglich. Eine positive Wirtschaftlichkeit des Vorhabens ist für die WiBau GmbH Grundvoraussetzung für die erforderliche Fremdfinanzierung.

Valide Prognosen zur Entwicklung der Baukosten zu erstellen gleicht derzeit dem Blick in die Glaskugel. Mit jedem eingehenden Submissionsergebnis kommt ein Erkenntnis hinzu, welches dann ausgewertet in eine Prognose eingefügt werden kann. Die aktuellen Erfahrungen zeigen, dass in jeweils sehr kurzen Zeiträumen die Ergebnisse völlig unterschiedliche Tendenzen aufweisen können, bis hin zur völligen Umkehr bisheriger Annahmen. Ausdrücklich Stand Heute kann gesagt werden, dass die übrigen Mietmodelle, für die auf dem Markt die Bauleistung aktiv abgefragt wird, sich derzeit noch in dem vertraglich vereinbarten Rahmen, mit den gebildeten Risikovorsorgen, abbilden lassen.

### III. Geprüfte Alternativen

(Hier sind die Alternativen darzustellen, welche zwar geprüft wurden, aber nicht zum Zuge kommen sollen)

Sollten die Anpassungen nicht erfolgen, können die Baumaßnahmen nicht umgesetzt werden.

## Bestätigung der Dezernent\*innen



Imholz  
Stadtrat