



EG: 11.08.2023

über  
Herrn Oberbürgermeister  
Gert-Uwe Mende

Ger 1419

148

Der Magistrat

Dezernat für Finanzen, Schule  
und Kultur

über  
Magistrat

Stadtrat Axel Imholz

und  
Herrn Stadtverordnetenvorsteher  
Dr. Gerhard Obermayr

09.08. 2023

an die VOLT-Fraktion

Anfrage der VOLT-Fraktion vom 14.06.2023, Nr. 132 nach § 45 der Geschäftsordnung  
der Stadtverordnetenversammlung

SV-Nr. 23-V-03-0004

**Anfrage:**

*Bericht Miet-Modell WiBau*

**Begründung:**

Um den Kernhaushalt nicht zu belasten, wird bei Bauprojekten von und an Schulen die WiBau GmbH mit der Aufgabe der Errichtung und anschließender Vermietung an die Stadt betraut. Um das dafür nötige Kapital aufzubringen, nimmt die WiBau GmbH regelmäßig Kredite auf, welche durch städtische Bürgschaften abgesichert werden.

Wir bitten daher den Magistrat zu berichten,

- 1) Wie viel Miete die Stadt jährlich durch dieses Miet-Modell an die WiBau-GmbH zahlt.
- 2) Wie viel Aufwendungen im Gesamthaushalt der Stadt Wiesbaden durch dieses Miet-Modell, unter Beachtung der zu zahlenden Mehrwertsteuer, zum momentanen Stand in den nächsten 30 Jahren entstehen wird.
- 3) In welcher Gesamthöhe die Stadt Wiesbaden Bürgschaften für die WiBau GmbH ausgestellt hat.

**Die Anfrage beantworte ich wie folgt:**

**Zu 1.**

Mit dem Finanzbericht des Schulamtes wird regelmäßig über die finanziellen Auswirkungen der Mietmodelle berichtet. Gerade wurde dieser mit der Sitzungsvorlage 23-V-40-0008 den Gremien zur Kenntnis gegeben. Anlage 3 zu dieser Sitzungsvorlage füge ich diesem Schreiben bei. Hieraus ersehen Sie sämtliche bisher beschlossenen Mietmodelle.



- 2 -

**Zu 2.**

In den 822.650.140 € Gesamtmiete sind 169.998.780 € Werterhalt, also Instandhaltung, enthalten. Darüber hinaus sind 37.741.948 € Managementleistungen inkludiert. Diese Zahlen finden sich auch nach wie vor in der Anlage zum letzten Finanzbericht, die wir Ihnen aber noch einmal in einer gesonderten Tabelle im Anhang im Detail beigefügt haben. Eine weitere Differenzierung der Beträge über „Zins und Tilgung“ kann von Seiten des Schulamtes nicht erfolgen, da dies betriebswirtschaftliche Vorgänge der WiBau sind und unmittelbar keinen Aufwand der Kernverwaltung darstellen. Der Mietaufwand der Kernverwaltung stellt spiegelbildlich einen Mietertrag der WiBau dar. Diesen Mietertrag verwendet die WiBau zur Deckung ihrer Finanzierungskosten; wie sie das tut, ist ihr überlassen.

**Zu 3.**

Zum Stichtag 31.12.2022 bestand gegenüber der WiBau ein verbürgtes, gesamtes Bürgschaftsvolumen mit einem Nennwert in Höhe von 232.123.600 €, die verbürgte Restschuld lag zum Stichtag bei 88.468.529,06 € (inkl. Mietmodelle).

Die verbürgte Restschuld kann gegenüber dem verbürgten Bürgschaftsnennwert vor allem aus zwei Gründen abweichen:

- durch die zwischenzeitliche Tilgung des verbürgten Darlehens
- wenn aufgrund des Baufortschritts die Finanzierungen noch nicht in der vollen Höhe benötigt und abgerufen wurden (betrifft die neueren Darlehen)

Im Jahr 2023 wurden bislang Bürgschaften mit einem verbürgten Nennwert in Höhe von insgesamt 73.544.000 € an die WiBau ausgereicht.

Mit freundlichen Grüßen

Axel Imholz  
Anlagen

## Anlage A

Amt	Maßnahme	Mietvoraus- zahlungen	Miete	Werterhalt	Manageme- nt- leistungen	Mietbeginn (in Jahren)	Mietdauer (in Jahren)	Gesellschaft	Phasen	Letzte Aktualisier- ung
40 - Schulamt	Comeniussschule	0	435.400	273.998	53.179	08/2015	30	WiBau	Nutzung	27.02.2023
40 - Schulamt	Freiherr-vom-Stein-Schule	0	1.128.000	153.997	60.504	07/2017	30	WiBau	Nutzung	14.02.2023
40 - Schulamt	Friedrich-Ebert-Schule (Werkstatt)	0	528.000	124.963	67.241	08/2018	30	WiBau	Nutzung	14.02.2023
40 - Schulamt	Elisabeth-Selbert-Schule (Container)	0	3.675.663	0	46.402	08/2020	4	WiBau	Nutzung	14.02.2023
40 - Schulamt	Fritz-Gansberg-Schule (Neubau)	0	1.335.000	166.803	64.275	04/2021	30	WiBau	Nutzung	14.02.2023
52 - Sportamt	Sporthalle Wettiner Straße	0	1.080.000	154.558	53.682	07/2023	30	WiBau	Ausführung	30.11.2022
40 - Schulamt	Friedrich-Ebert-Schule (Hauptgebäude)	0	2.058.000	702.206	107.913	09/2023	30	WiBau	Ausführung	30.05.2022
40 - Schulamt	Elisabeth-Selbert-Schule (Schule)	2.300.000	3.206.000	1.219.771	231.594	01/2024	30	WiBau	Ausführung	30.05.2022
40 - Schulamt	Johannes-Maaß-Schule (2. Bauabschnitt)	1.145.672	1.302.000	402.257	81.528	01/2024	30	WiBau	Ausführung	30.05.2022
40 - Schulamt	Grundschule Breckenheim	0	568.500	190.296	55.692	01/2024	30	WiBau	Ausführung	30.05.2022
52 - Sportamt	Sporthalle Gerhart-Hauptmann-Schule	2.900.000	942.000	268.172	65.245	01/2024	30	WiBau	Ausführung	15.08.2022
40 - Schulamt	Grundschule Bierstadt	645.000	1.071.996	279.677	66.927	08/2024	30	WiBau	Planung	08.08.2022
40 - Schulamt	Friedrich-List-Schule (Aula und Klassenräume)	2.500.000	2.431.992	693.444	122.004	01/2025	30	WiBau	Ausführung	31.05.2022
40 - Schulamt	Heibel- und Mittelstufenschule	1.255.000	1.472.004	368.853	78.302	01/2025	30	WiBau	Planung	08.08.2022
40 - Schulamt	Gymnasium-am-Mosbacher-Berg (Verwaltung und Erweiterung)	963.412	936.000	272.156	61.165	01/2025	30	WiBau	Ausführung	30.05.2022
40 - Schulamt	Martin-Niemöller-Schule (Erweiterung)	1.266.373	1.512.000	395.475	82.627	01/2025	30	WiBau	Planung	08.08.2022
40 - Schulamt	Hafenschule	0	0	0	0		30	WiBau	Konzeptionie- rung	30.05.2022
40 - Schulamt	Erich-Kästner-Schule (inkl. Sporthalle)	0	0	0	0		30	WiBau	Planung	30.05.2022
40 - Schulamt	Grundschule Wettiner Straße	900.000	0	0	0		30	WiBau	Planung	30.05.2022
40 - Schulamt	Elly-Heuss-Schule (Altes Arbeitsamt)	0	0	0	0		30	WiBau SEG	Planung	30.05.2022
40 - Schulamt	Kohlheckschule (Erweiterung)	0	0	0	0		30	WiBau	Planung	30.05.2022
40 - Schulamt	Ludwig-Beck-Schule (Erweiterung)	0	0	0	0		30	WiBau	Planung	30.05.2022



# Anlage 2

Amt	Maßnahme	Miete	Werterhalt	Managementleistung	Kosten p.a.	Mietdauer in Jahren	Miete für Mietzeitraum	Werterhalt für Mietzeitraum	Managementleistung für Mietzeitraum	Gesamtkosten für Mietzeitraum
40	Comeniusschule	435.400	273.998	53.179	762.577	30	13.062.000	8.219.940	1.595.370	22.877.310
40	Freiherr-vom-Stein-Schule	1.128.000	153.997	60.504	1.342.501	30	33.840.000	4.619.910	1.815.120	40.275.030
40	Friedrich-Ebert-Schule (Werkstatt)	528.000	124.963	67.241	720.204	30	15.840.000	3.748.890	2.017.230	21.606.120
40	Fritz-Gansberg-Schule (Neubau)	1.335.000	166.803	64.275	1.566.078	30	40.050.000	5.004.090	1.928.250	46.982.340
40	Sporthalle Wettiner Straße	1.080.000	154.558	53.682	1.288.240	30	32.400.000	4.636.740	1.610.460	38.647.200
40	Friedrich-Ebert-Schule (Hauptgebäude)	2.058.000	702.206	107.913	2.868.119	30	61.740.000	21.066.180	3.237.390	86.043.570
40	Elisabeth-Selbert-Schule (Schule)	3.206.000	1.219.771	231.594	4.657.365	30	96.180.000	36.593.130	6.947.820	139.720.950
40	Johannes-Maaß-Schule (2. Bauabschnitt)	1.302.000	402.257	81.528	1.785.785	30	39.060.000	12.067.710	2.445.840	53.573.550
40	Grundschule Breckenheim	568.500	190.296	55.692	814.488	30	17.055.000	5.708.880	1.670.760	24.434.640
52	Sporthalle Gerhart-Hauptmann-Schule	942.000	268.172	65.245	1.275.417	30	28.260.000	8.045.160	1.957.350	38.262.510
40	Grundschule Bierstadt	1.071.996	279.677	66.927	1.418.600	30	32.159.880	8.390.310	2.007.810	42.558.000

40	Friedrich-List-Schule (Aula und Klassenräume)	2.431.992	693.444	122.004	3.247.440	30	72.959.760	20.803.320	3.660.120	97.423.200
40	Hebbel- und Mittelstufenschule	1.472.004	368.853	78.302	1.919.159	30	44.160.120	11.065.590	2.349.060	57.574.770
40	Gymnasium-am-Mosbacher-Berg (Verwaltung und Erweiterung)	936.000	272.156	61.165	1.269.321	30	28.080.000	8.164.680	1.834.950	38.079.630
40	Martin-Niemöller-Schule (Erweiterung)	1.512.000	395.475	82.627	1.990.102	30	45.360.000	11.864.250	2.478.810	59.703.060
40	Elisabeth-Selbert-Schule (Container)	3.675.663	0	46.402	3.722.065	4	14.702.652	0	185.608	14.888.260
		23.682.555	5.666.626	1.298.280	30.647.461		614.909.412	169.998.780	37.741.948	822.650.140